العلاقة بين المؤجر والمستأجر

في ضوء القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦

المستشار

محمد أحمد عابدين

رئيس محكمة الاستئناف

دار الفكر الجامعي

أمام كلية الحقوق - الإسكندرية

اهداءات ٢٠٠٣

أ.د/ محمد توفيق محمد الروينى

الإسكندرية

العلاقة بين المؤجر والمستأجر
فى ضوء
القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦

المستشار

محمد احمد عابدين

رئيس محكمة الاستئناف

والمنتدب للتدريس بكلية الحقوق - جامعة الإسكندرية

الناشر

دار الفكر الجامعي

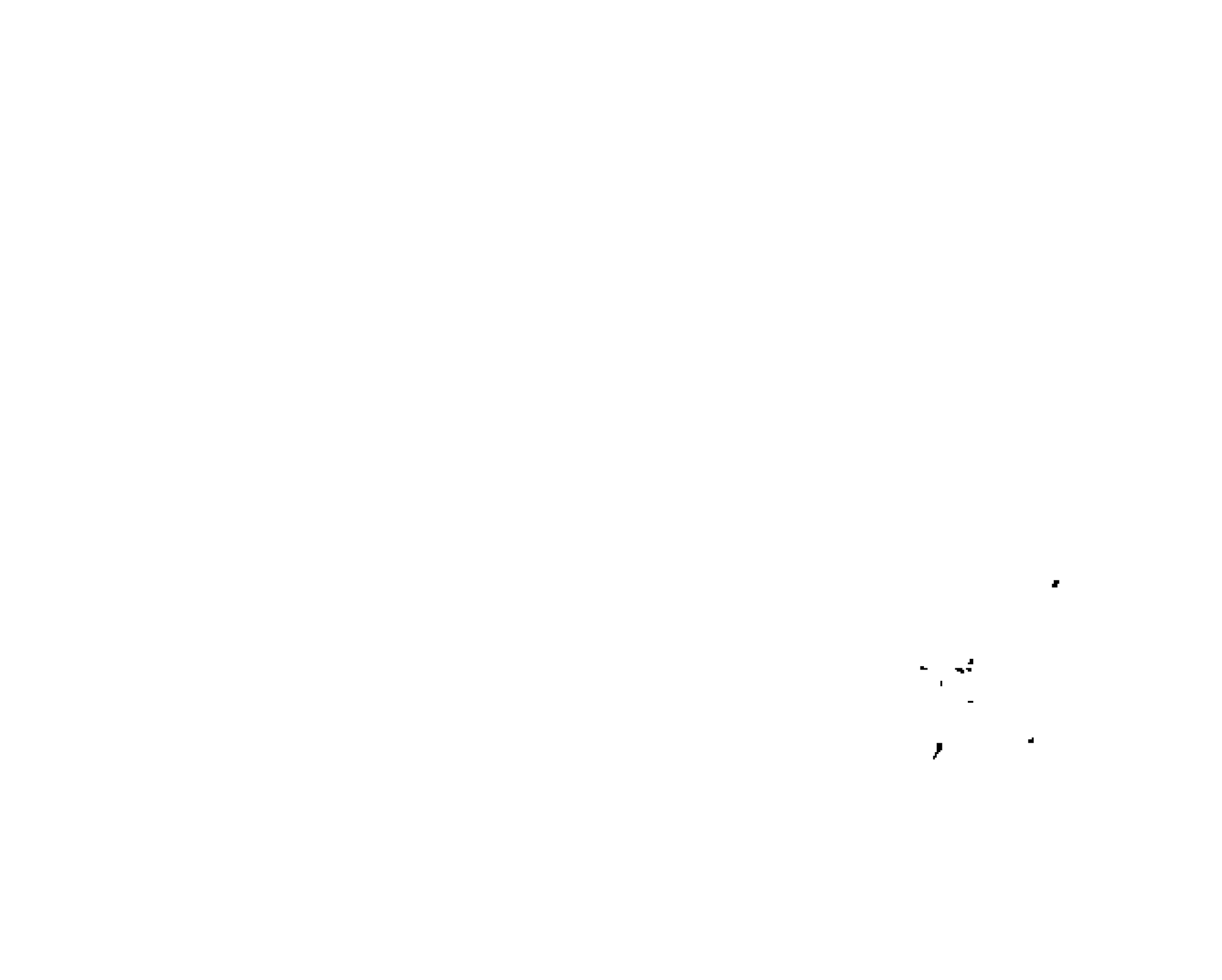
٣٠ شارع سوتير - الاسكندرية

مقدمة

نبسط فى هذا المؤلف دراسة شاملة وافية للقانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ ونطاق تطبيقه والمشاكل التى تعترضه والحق إن هذا القانون قد ولد متأخراً فكنا نرجو أن يصدر منذ زمن طويل للمساهمة فى حل المشكلة السكانية وفرض روح الأخلاق والمحبة من ناحية أخرى بين المؤجر والمستأجر والتى افتقدناها ـ ولذا فإنى أجزم أن هذا التشريع سيعيد من جديد عبارة «شقة خالية للإيجار» .

وعلى الله وبالله وحده التوفيق

المؤلف



الباب الأول

عقد الإيجار
فى ضوء القانون الجديد

الفصل الأول

الفرع الأول

تعريف عقد الإيجار

عقد الإيجار وفقاً لنص المادة ٥٥٨ من القانون المدنى هو عقد يلتزم المؤجر بمقتضاه أن يمكن المستأجر من الإنتفاع بشئ معين مدة معينة لقاء أجر معلوم ، ويجوز وفقاً لنص المادة ٥٦١ من القانون المدنى أن تكون الأجرة نقوداً ، كما يجوز أن تكون أى تقدمة أخرى أو أى إلتزام آخر يلتزم به المستأجر فهو عقد رضائى يتم بمجرد تلاقى الإرادتين ، فيما عدا إيجار الأراضى الزراعية إذ تشترط الكتابة للإنعقاد ، أى أنه وفقاً لهذا التعريف فإن المؤجر يقدم منفعة ، وأن المستأجر يدفع ثمن هذه المنفعة .

خصائص عقد الإيجار :

١ - عقد ر ضائى :

كما سبق القول هو عقد رضائى ، يكفى لإنعقاده توافق الإيجاب والقبول بين طرفيه وهما المؤجر والمستأجر ، على أن هذه الرضائية لا تتعلق بالنظام العام ، وتبعاً يجوز لطرفيه الاتفاق على عدم إنعقاد الإيجار فيما بينهما إلا إذا اتبع شكل معين كالكتابة سواء رسمية أو عرفية ، بحيث إذا وجد هذا الإتفاق فإن العقد لا ينعقد إلا بإستيفاء الشكل المتفق عليه . وقد استقر قضاء النقض على أن عقد الإيجار عقد رضائى يخضع فى قيامه وإنقضائه لمبدأ سلطان الإرادة فيما عدا ما فرضه القانون من أحكام مقيدة لهذا المبدأ فى حدودها دون مجاوزة لنطاقها فهو متى قام صحيحاً يلزم عاقديه بما يرد الاتفاق عليه فلا يجوز نقضه أو تعديله إلا بإتفاق عاقديه ، ويكون هذا الاتفاق بمثابة عقد جديد (طعن رقم ٣١١١ لسنة ٥١ ق . جلسة ١٩٨٨/١١/٢٨) .

٢ - عقد الإيجار ملزم للجانبين :

بحسب أنه يرتب فى ذمة المؤجر التزامات تقابلها التزامات أخرى تنشأ

فى جانب المستأجر . ومن ثم فإن هذه الالتزامات المتقابلة ترتبط فيما بينها بحيث تعتبر التزامات كل طرف سبباً لإلتزام الطرف الآخر ، وعلى ذلك إذا انقضى التزام أحدهما لأى سبب أو بطل إنقضى الالتزام الآخر ، وإذ تخلف أحدهما عن تنفيذ التزامه حق للطرف الآخر أن يدفع بعدم التنفيذ أو يطلب الفسخ .

وعقد الايجار يلزم المؤجر بالتزامات معينة هى :

١ – تسليم العين المؤجرة للمستأجر .
٢ – تمكينه من الانتفاع بها .
٣ – منع كل تعرض من الغير سواء كان هذا التعرض مادياً أو مبنياً على سبب قانونى مادام قد حدث قبل التسليم .

وعقد الايجار يلزم المستأجر بالتزامات معينة .

١ – دفع الأجرة .
٢ – المحافظة على العين .
٣ – عدم استعمالها فى أغراض مقلقة أو مضرة بالصحة أو منافية للآداب العامة .
٤ – تسليمها فى نهاية العقد بالحالة التى تسلمها عليها .

٣ - عقد الإيجار عقد معاوضة وليس عقد إذعان :

ليس من عقود الإذعان لأنه لكى يعتبر عقد من قبيل ذلك يجب أن يتضمن إحتكاراً قانونياً أو فعلياً أو فى القليل سيطرة على السلعة أو المرفق تجعل المنافسة فيها محدودة النطاق . فى حين أن فى عقد الإيجار نجد أن كل طرف من طرفيه يعطى مقابل لما يأخذ ، فالمؤجر يعطى المنفعة مقابل الأجر ، والمستأجر يؤدى الأجرة لقاء المنفعة .

٤ - عقد الإيجار يرد على منفعة الشئ :

عقد الإيجار يرد على منفعة الشئ دون ملكيته ، ذلك أن المؤجر يلتزم

بتمكين المستأجر من الإنتفاع بالشئ المؤجر ، وتظل الملكية للعين المؤجرة معقودة على رأس صاحبها دون أن تنتقل بهذا العقد الى المستأجر . وهو ما يميز عقد الإيجار عن عقد البيع الذى يكون الغرض منه نقل الملكية .

وتفريعاً على ذلك فإن حق المستأجر هو مجرد حق شخصى دائماً وليس حقاً عينياً ولو كان محل الإيجار عقاراً . إلا أنه رغم التسليم من أن حق المستأجر يعتبر من الحقوق الشخصية لا العينية إلا أن له طبيعة خاصة وآية ذلك أن المشرع قرر لحق المستأجر بعض الأحكام رغم أنها لا تتفق مع كونه حقاً شخصياً . من ذلك تخويله للمستأجر رفع دعاوى وضع اليد . وهو ما نصت عليه المادة ١/٥٧٥ من القانون المدنى والتى تنص على أن «لا يضمن المؤجر للمستأجر التعرض المادى إذا صدر من أجنبى مادام المتعرض لا يدعى حقاً ، ولكن هذا لا يخل بما للمستأجر من الحق فى أن يرفع باسمه على المتعرض دعوى المطالبة بالتعويض وجميع دعاوى وضع اليد . وأيضاً ما جرى عليه نص المادة ٦٠٤ من القانون المدنى ، والأمثلة على ذلك كثيرة وفى هذا قضت محكمة النقض بأن حق المستأجر هو مجرد حق شخصى ، فلا يصح منه ، ولو كان عقدهم مسجلاً ـ أن يتمسك بأن إجراءات قسمة العقار الذى منه العين المؤجرة له ، لا تكون حجة عليه إذا هى لم تتم فى مواجهته ، فإنه ليس لعقد الإيجار إن كان مسجلاً من الأثر أكثر من جواز الاحتجاج به قبل من استقرت له ملكية العين المؤجرة بالقسمة وذلك فى حدود أحكام القانون ، ولا يجوز الاحتجاج على المالك بعقد الإيجار إذا كان قد صدر باطلاً ممن لا حق له فى التأجير أو ممن تجاوز حدود حقه فى الإدارة كالحارس القضائى الذى يخرج على قواعد التأجير لصالح النافع للمصلحة المشتركة (طعن رقم ٧٢ لسنة ١٣ ق جلسة ١٩٤٤/٢/١٠) .

الفرع الثانى

أطراف عقد الإيجار

ذكرنا فيما سلف أن عقد البيع يلقى التزاماً على عاتق البائع بنقل ملكية المبيع الى المشترى ، ولهذا يجب أن يكون البائع مالكاً للشئ المبيع ، ورأينا أن عقد الإيجار يختلف عن عقد البيع ومن ثم لا يلزم أن يكون المؤجر مالكا . وسنرى أن هناك طوائف ثلاث لها حق الإيجار وهى :

مالك الرقبة مؤجر :

وإذا كان مالك الرقبة بالغاً رشيداً فإنه يستطيع أن يؤجره كيف يشاء .

أما إذا كان مالك الرقبة قاصراً أو محجوراً فالأمر يحتاج الى التفصيل الآتى ـ الإيجار عمل من أعمال الإدارة لا من أعمال التصرف ، فيكفى إذن أن يكون المؤجر متوافراً لديه أهلية الإدارة دون أهلية التصرف ومن المستقر عليه سواء فى نصوص القانون المدنى أو فى قانون الولاية على المال أن كل شخص بلغ سن الرشد ولم يحجر عليه فله أهلية التصرف ومن باب أولى تكون له أهلية الإدارة ، وتبعاً يستطيع أن يؤجر أمواله لأية مدة مهما طالت ولو زادت عن ثلاث سنوات وهى المدة المرسومة لمن يدير مال غيره ، لا لمن يدير مال نفسه ، بل ولو زادت المدة على تسع سنوات حيث يجب تسجيل عقد الايجار ليكون سارياً فى حق الغير .

عديم التمييز :

إذا كان الشخص عديم التمييز بأن كان صغيراً غير مميز دون السابعة من عمره ، أو كان مجنوناً أو معتوهاً ، فإنه لا يكون أهلا لمباشرة حقوقه المدنية ، وليس له أهلية التصرف ولا أهلية الادارة وتبعا لا يجوز له إيجار أمواله ، وإذا صدر منه عقد إيجار فإنه يكون باطلاً .

وبالنسبة للمجنون والمعتوه فإنه حتى يعتبر الإيجار باطلاً يجب أن يكون صادراً بعد تسجيل قرار الحجر ، أما إذا صدر الإيجار قبل تسجيل قرار الحجر ،

فلا يكون باطلا ، إلا إذا كانت حالة الجنون أو العته شائعة وقت التعاقد أو كان المستأجر على بينه منها (مادة ١١٤ من القانون المدنى) .

أما الصبى المميز ، فإذا بلغ الصبى سن السابعة أى سن التمييز ودون أن يبلغ سن الرشد فهو ناقص التمييز وتكون تصرفاته صحيحة متى كانت نافعة نفعاً محضاً كما إذا قبل هبه ، وتكون باطلة متى كانت ضاره ضرراً محضاً . وإما التصرفات الدائرة بين النفع والضرر ومنها الإيجار فتكون قابلة للابطال لمصلحة القاصر وهو ما جرى عليه نص المادة من ٢/١١١ من القانون المدنى .

عقد الإيجار الصادر من القا صر :

١- بلغ سن السادسة عشرة ويكسب من عمله :

تنص المادة ٦٣ من قانون الولاية على المال على أنه «يكون القاصر الذى بلغ السادسة عشرة أهلاً للتصرف فيما يكسب من عمله من أجر وغيره ولا يجوز أن يتعدى أثر التزام القاصر حدود المال الذى يكسبه من مهنته أو صناعته» فإذا كان القاصر الذى بلغ السادسة عشرة ذكراً كان أو أنثى يكسب من عمله ، فإن ما يكسبه من مال يملك التصرف فيه ، فإذا اشترى بهذا المال ما يمكن تأجيره فإنه يملك تأجيره ذلك أن من ملك التصرف ملك التأجير . وهو يملك التأجير لأية مدة لأنه المالك ، على خلاف من يدير ملك الغير فإنه لا يستطيع الإيجار لمدة تزيد على ثلاث سنوات إلا بإذن .

٢- بلغ سن الثامنة عشرة وأذن له فى تسلم أمواله :

تنص المادة ٥٤ من قانون الولاية على المال على أنه «للولى أن يأذن القاصر الذى بلغ الثامنة عشرة فى تسلم أمواله كلها أو بعضها لإدارتها ، ويكون ذلك بإشهاد لدى الموثق ، وله أن يسحب هذا الإذن أو يحد منه بإشهاد آخر مع مراعاة حكم المادة ١٠٢٧ من قانون المرافعات» . كما تنص المادة ٥٥ من نفس القانون على أنه «يجوز للمحكمة بعد سماع أقوال الوصى أن

تأذن للقاصر الذى بلغ الثامنة عشرة فى تسلم أمواله كلها أو بعضها لإدارتها . وإذا رفضت المحكمة الإذن فلا يجوز تقديم طلبه قبل سنة من تاريخ صدور القرار النهائى بالرفض» . كما تنص المادة ٥٦ على أن «للقاصر المأذون أن يباشر أعمال الإدارة ، وله أن يفى ويستوفى الديون المترتبة على هذه الأعمال ، ولكن لا يجوز له أن يؤجر الأراضى الزراعية والمبانى لمدة تزيد على سنة ، ولا أن يفى الديون الأخرى ولو كانت ثابتة بحكم واجب النفاذ أو سند تنفيذى آخر بإذن خاص من المحكمة أو من الوصى فيما يملكه من ذلك ، ولا يجوز للقاصر أن يتصرف فى صافى دخله إلا بالقدر اللازم لسد نفقاته ومن تلزمه نفقتهم قانوناً» .

والذى يستخلص من مجموع هذه النصوص هو أن القاصر إذا بلغ الثامنة عشرة من عمره يتيح له القانون فترة يتدرب فيها على إدارة أمواله قبل أن يملك حق التصرف فيها ببلوغه سن الرشد . فإذا كان له ولى جاز للولى أن يأذن له فى تسلم كل أمواله أو بعضها بإشهاد رسمى لدى الموثق ، وللولى الحق فى سحب هذا الإذن أو الحد منه بإشهاد آخر يتم شهره فى السجل المعد لذلك . إذا رأى أن القاصر لم يحسن إدارة أمواله . وإذا كان للقاصر وصى فإن المحكمة هى التى تملك الإذن للقاصر فى تسلم أمواله كلها أو بعضها بناء على طلب الوصى أو القاصر نفسه ـ فإذا رفضت المحكمة الإذن فإنه لا يجوز لأيهما تجديد الطلب قبل سنة من تاريخ صدور القرار النهائى بالرفض .

على أن المال الذى يتسلمه القاصر وفق ما ذكرنا يكون له فيه حق الإدارة لا حق التصرف ، فله أن يؤجر الأراضى الزراعية والمبانى لمدة لا تزيد على سنة إلا بإذن خاص من الولى أو من المحكمة .

عقد الإيجار الصادر من ذى الغفلة والسفيه :

تنص المادة ١١٥ من القانون المدنى على أن «إذا صدر تصرف من ذى الغفلة أو من السفيه بعد تسجيل قرار الحجر سرى على هذا التصرف ما يسرى على تصرفات الصبى المميز من أحكام أما التصرف الصادر قبل قرار الحجر

. فلا يكون باطلاً أو قابلاً للإبطال إلا إذا كان نتيجة استغلال أو تواطؤ» . كما تنص المادة ٢/١١٦ على أن «وتكون أعمال الإدارة الصادرة من المحجور عليه لسفه المأذون له بتسلم أمواله . صحيحة فى الحدود التى رسمها القانون».

وتنص المادة ٦٧ من المرسوم بقانون ١١٩ لسنة ١٩٥٢ على أن «يجوز للمحجور عليه للسفه أو الغفلة بإذن من المحكمة أن يتسلم أمواله كلها أو بعضها لإدارتها وفى هذه الحالة تسرى عليه الأحكام التى تسرى فى شأن القاصر المأذون» . نخلص مما تقدم الى أن عقد الإيجار الصادر من ذى الغفلة أو السفيه بعد تسجيل قرار الحجر عليه قابلاً للإبطال لمصلحته أما الإيجار الصادر منهما قبل تسجيل قرار الحجر فهو صحيح فى الأصل ، إلا إذا ثبت صدوره عن تواطؤ واستغلال كان قابلاً للإبطال لمصلحته . وإذا أذنت المحكمة للسفيه وذى الغفلة فى تسلم أمواله كلها أو بعضها فإنه يسرى عليها ما يسرى على القاصر الذى بلغ ثمانى عشرة سنة واذن له فى تسلم أمواله كلها أو بعضها من أحكام .

عقد الإيجار الصادر من صاحب حق المنفعة :

تنص المادة ٥٦٠ من القانون المدنى على أن «الإجارة الصادرة ممن له حق المنفعة تنقضى بإنقضاء هذا الحق ، إذا لم يجزها مالك الرقبة ، على أن تراعى المواعيد المقررة للتنبيه بالإخلاء والمواعيد اللازمة لنقل محصول السنة» . صاحب حق الانتفاع له على العين حق الاستعمال والاستغلال دون حق التصرف ، ومن ثم يكون له أن يؤجر العين التى ينتفع بها لأى شخص ، إذ الإيجار هو الوسيلة الوحيدة للاستغلال ، ويكون هذا الإيجار صحيحاً ونافذاً بين المستأجر وصاحب حق الانتفاع ، ويحتج به على مالك الرقبة . ولا حد لمدة الإيجار إلا المدة التى يبقى فيها حق الانتفاع قائماً لأنه بطبيعته حق مؤقت ، ولا يجوز أن يبقى بعد موت المنتفع ، وعلى ذلك إذا كان حق الانتفاع مدته عشر سنوات استطاع المنتفع أن يؤجر العين لأى مدة شريطة ألا تجاوز عشر سنوات . وألا تجاوز فى الوقت نفسه حياة المنتفع ، على أن المنتفع لا

يتقيد بمدة لا تجاوز ثلاث سنوات إذ أنه عندما يؤجر العين لا يفعل ذلك بمقتضى حق الإدارة ، ولكنه يستعمل حقه الأصيل فى الانتفاع ، فإذا فرض أنه أجر العين لمدة خمس سنوات وبقى حياً طوال هذه المدة فإن الإيجار يبقى قائماً الى انقضاء الخمس سنوات ، أما إذا مات بعد ثلاث سنوات مثلا فإن الإيجار ينتهى بموته لزوال حق الانتفاع بالموت . أما اذا أقر مالك الرقبة الإيجار مقدماً أو عند موت المنتفع فإن العقد يبقى قائماً فى السنتين الباقيتين ، لا بين المستأجر وورثة المنتفع ، ولكن بين المستأجر ومالك الرقبة الذى يستعيد الملكية التامة بموت المنتفع . أما إذا انتهى الإيجار بموت المنتفع قبل إنقضاء مدته لأن مالك الرقبة لم يقر الإيجار ، فلا يحكم على المستأجر بالإخلاء فوراً ، بل يجب على المالك أن ينبه عليه بالإخلاء فى المواعيد المبينة بالمادة ٥٦٣ من القانون المدنى .

عقد اريجار الصادر من صاحب حق الاستعمال وحق السكنى :

حق الاستعمال ، وحق السكنى من الحقوق العينية الأصلية ، وهذا الحق يتقرر للشخص على مال مملوك للغير ، ويختلف حق الاستعمال ، وحق السكنى عن حق الانتفاع ، فى أن حق الانتفاع يخول لصاحبه استعمال الشئ واستغلاله ، فى حين أن حق الاستعمال والسكنى لا يخول لصاحبه سوى الاستعمال فقط دون الاستغلال ، بل إن هذا الحق يتقرر بمقدار ما يحتاج اليه صاحب الحق وأسرته لخاصة أنفسهم ، وحق السكنى يضيق نطاقه عن حق الاستعمال . وقد جرى نص المادة ٩٩٧ من القانون المدنى على أن «لا يجوز النزول للغير عن حق الاستعمال أو عن حق السكنى إلا بناء على شرط صريح أو مبرر قوي» . وهذا يعنى أن لصاحب حق الاستعمال وحق السكنى الانتفاع بالشئ هو وأسرته وليس له النزول عنه للغير بعوض أو بغير عوض وإلا إذا كان النزول باطلاً إلا إذا وجد شرط صريح يجيز ذلك أو كان هناك مبرر قوى كما إذا نقل صاحب الحق الى بلد آخر فله أن ينزل عن العين لآخر .

إيجار ملك الغير :

إيجـار ملك الغير ، هو الايجار الذى يصدر من شخص لا يملك الشئ ، وليس له حق التعامل فى منفعته أو حق إدارته . على أن هذا الإيجار صحيح ونافذ بين طرفيه . وذلك سواء أكان المؤجر عالماً أو غير عالم بعدم ملكيته للمؤجر . أو كان المستأجر عالماً أو غير عالم بذلك . وفى هذه الحالة يقع التزام على عاتق المؤجر بتمكين المستأجر من الانتفاع بالشئ المؤجر ، كما أنه يلزم المستأجر بكافة الالتزامات المترتبة على عقد الايجار وأهمها الوفاء بالأجرة . لكن اذا كان الشئ المؤجر فى يد مالكه ولم يسلمه المؤجر للمستأجر أو كان قد سلمه له بالفعل واسترده المالك منه كان للمستأجر أن يطلب فسخ الإيجار . وفى هذا استقر قضاء النقض على أن ـ الايجار الصادر من غير مالك . عدم نفاذه فى حق مالكه إلا بالإجازة . تمسك الطاعن والمطعون ضده أنهما كانا يجهلان وقت التعاقد صدور قرار إنتهاء الوصاية عن المطعون ضدها وإجازة الأخيرة لهذا العقد دفاع جوهرى . التفات الحكم عن بحثه وتمحيصه . قصور ـ الطعن رقم ٣٩٨٩ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٣/٤/١٩٩٥ .

وفى حالة فسخ عقد الإيجار لعدم وفاء المؤجر بالتزامه بتمكين المستأجر من الانتفاع بالعين المؤجرة ، وكان المستأجر حسن النية ، بمعنى أنه لا يعلم وقت التعاقد بأن المؤجر إنما يؤجر ملك الغير كان له الحق فى أن يطالب المؤجر بالتعويض الجابر لهذا الضرر ـ وفى حالة ما اذا كان المستأجر سيئ النية فلا يكون له الحق فى طلب التعويض ، بحسب أنه كان عليه فى هذه الحالة أن يتوقع تعرض المالك له فى الانتفاع بالشئ الذى استأجره ويعتبر علمه بأن المؤجر إنما يؤجر ملك الغير قرينة على قبوله التعاقد مع التعرض لهذا الاحتمال ومن ثم فليس له أن يتضرر .

أثر الإيجار بالنسبة للمالك الحقيقى :

المالك الحقيقى أجنبى عن هذه العلاقة إذ لم يكن طرفاً فيها ، ومن ثم لا ينفذ فى حقه فله أن يتجاهله تماماً وأن يسترد الشئ المؤجر من المستأجر إذا

كان قد تسلمه ، وأن يتصرف فى الشئ المؤجر كما يشاء ، فإذا كان الشئ المؤجر عقاراً كان للمتصرف إليه أيضاً حق التمسك بعدم نفاذ الايجار فى حقه ولو كان ثابت التاريخ قبل التصرف ، وليس للمستأجر التمسك بحكم المادة ٦٠٤ من القانون المدنى التى تجعل الإيجار الثابت التاريخ نافذاً فى حق من انتقلت اليه ملكية العين المؤجرة بحسب أن حكم هذه المادة يفترض أن الإيجار صادر من المالك الأصلى الذى انتقلت الملكية منه الى المالك الجديد . وللمالك الحقيقى أيضاً أن يؤجر الشئ المؤجر الى غير المستأجر وليس هناك محل لتطبيق المادة ٥٧٣ من القانون المدنى التى تضع قواعد المفاضلة بين المستأجرين لعين واحدة بحسب أنها تفترض أن المستأجرين استأجروا جميعاً من ذى صفة . وفى هذه الحالة فإن المستأجر من المالك هو الذى استأجر من ذى صفة .

وبالنسبة للعلاقة بين المؤجر والمالك الحقيقى ، فللأخير حق الرجوع على المؤجر التعويض وذلك إما على أساس الاثراء بلا سبب ، بإعتبار أن قبض المؤجر للأجرة يمثل اثراء على حساب المالك ، ولا ينفى مسئوليته سوى اثبات حسن نيته وذلك أخذاً بمفهوم نص المادة ١/٩٧٨ من القانون المدنى . ويجوز للمالك الحقيقى أن يقر الإيجار فيصبح نافذاً فى حقه يحل محل المؤجر فى حقوقه والتزاماته . أما قبل اقرار المالك الحقيقى لعقد الايجار فلا تقوم علاقة مباشرة بينه وبين المستأجر ، وكل ما يستطيع أن يفعله هو أن يحجز الأجرة تحت يد المستأجر . وفى هذا قضت محكمة النقض - المقرر بأن إيجار ملك الغير صحيح بين طرفيه . ونافذ قبل المالك متى أجازه وإذ أقر المطعون ضده الأول - المالك - هذا العقد الصادر لصالح مورث المطعون ضدها الثانية فإنه يكون نافذاً فى حقه - طعن رقم ١١٠٠ لسنة ٤٨ ق جلسة ١٩٨٣/٥/١١ ، كما قضى بأن الايجار الصادر من شخص لا يملك الشئ المؤجر وليس له الحق فى التعامل فى منفعته وإن وقع صحيحاً بين طرفيه ، فإنه لا ينفذ فى حق مالكه أو من له الحق فى الانتفاع به . إلا بإجازة هذا الأخير له ، بحيث لا يجوز له أن يتعرض للمستأجر فى الانتفاع بالعين طوال مدة الايجار - الطعن رقم ٥٧٢ لسنة ٤٦ ق جلسة ١٩٧٩/١/١٠ .

تأجير المال الشائع :

تأجير المال الشائع . حق للأغلبية المطلقة للشركاء بحسب الأنصبة . الإيجار الصادر من شريك لا يملك أكثر من نصف الأنصبة . أثره . عدم سريانه فى مواجهة باقى الشركاء إلا برضائهم صراحة أو ضمناً ـ الطعن رقم ٧٦٨ لسنة ٦٠ ق جلسة ١٩٩٥/٣/٩ . وأن تأجير المال الشائع حق للأغلبية المطلقة للشركاء . تولى أحدهم تأجيره دون اعتراض الأغلبية . اعتباره وكيلا عن الأغلبية نائباً عن الأقلية المعترضة . نفاذ الإيجار فى حقهم جميعاً لمدة ثلاث سنوات . ورود الإيجار على مكان خال خاضع لقوانين إيجار الأماكن . خضوعه لقواعد الامتداد القانونى . أثره . عدم أحقية باقى الشركاء فى المطالبة بعدم نفاذه فى حقهم بعد إنقضاء مدة الثلاث سنوات ـ الطعن رقم ٢٦٣٤ لسنة ٦١ ق جلسة ١٩٩٥/٣/٣٠ .

من له حق الاستئجار :

ذكرنا أنه بالنسبة للمؤجر فإنه يجب أن يكون مالك ، إلا أنه فى الاستئجار يختلف الأمر ، بحسب أن المستأجر يلتزم بدفع الأجرة فى مقابل الانتفاع بالعين ، وعلى ذلك فكل شخص يستطيع أن يستأجر طالما أنه يستطيع أن يلتزم بدفع الأجرة ، وهو يستطيع أن يلتزم بدفع الأجرة متى توافرت فيه الأهلية الواجبة لذلك . ولا يستثنى من هذه القاعدة إلا ما قضى به المبدأ العام فى المادة ١٠٨ من القانون المدنى والتى تنص على أن «لا يجوز لشخص أن يتعاقد مع نفسه باسم من ينوب عنه ، سواء أكان التعاقد ولحسابه هو أم لحساب شخص آخر ، دون ترخيص من الأصيل ، على أنه يجوز للأصيل فى هذه الحالة أن يجيز التعاقد كل هذا مع مراعاة ما يخالفه ، مما يقضى به القانون أو قواعد التجارة .

الفرع الثالث

مدة الإيجار

العلاقة الإيجارية فى ظل قوانين إيجار الأماكن كانت تخضع للإمتداد القانونى بالنسبة للأعيان التى تخضع لقوانين إيجار الأماكن ، إلا أن القانون ٤ لسنة ١٩٩٦ قد إستحدث نصوصاً جديدة فى مظهرها ، قديمة فى جوهرها تؤدى بنا الى الرجوع الى القانون المدنى ونرى قبل التصدى لمدة الإيجار أن نشير الى نصوص القانون ٤ لسنة ١٩٩٦ وصولا الى ما سيجرى عليه العمل فى ظل أحكام هذا القانون .

مادة أولى: لا تسرى أحكام القانون رقمى ٤٩ لسنة ٧٧ فى شأن تأجير . وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر و١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن بعض الأحكام الخاصة بتأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر والقوانين الخاصة بإيجار الأماكن الصادرة قبلهما على الأماكن التى لم يسبق تأجيرها ولا على الأماكن التى انتهت عقود إيجارها قبل العمل بهذا القانون أو تنتهى بعده لأى سبب من الأسباب دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها طبقاً للقانون .

مادة ثانية : تطبق أحكام القانون المدنى فى شأن تأجير الأماكن المنصوص عليها فى المادة الأولى من هذا القانون خالية أو مفروشة أو فى شأن استغلالها أو التصرف فيها .

مادة ثالثة : يلغى كل نص فى أى قانون آخر يتعارض مع أحكام هذا القانون .

من عرض هذه النصوص الثلاثة يبين أن القانون قد أخضع العلاقة الجديدة التى تتم فى ظل سريان القانون ٤ لسنة ١٩٩٦ الى أحكامه دون اخضاعها الى أحكام القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ فى شأن تنظيم العلاقة بين المؤجر والمستأجر .

ونطاق سريان القانون الجديد رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ يسرى على العلاقة الجديدة وعلى وجه الخصوص على الأماكن التى لم يسبق تأجيرها حتى ولو كانت أقيمت فى ظل أحكام القانون ٤٩ لسنة ٧٧ أو القانون ١٣٦ لسنة ١٩٨١ طالما لم تخضع لعلاقة إيجارية سارية بين طرفيها . بل وأكثر من هذا فإنه بالنسبة للعلاقة الإيجارية التى أبرمت فى ظل أحكام قوانين إيجار الأماكن وانتهت هذه العلاقة قضاءاً أم رضاءاً فإن القانون الجديد قد حررها وعن عمد تشجيعاً لوجود علاقة إيجارية والحد من ظاهرة التمليك التى تفشت بصورة تعجز المواطن إلا فئة قليلة عن تملك وحده سكنية بحيث أصبح المالك حراً طليقاً فى تأجيرها بعد ذلك خاضعاً إياها لأحكام القانون المدنى ـ ومن هذه النصوص يمكن أن نخلص الى أنه يسرى على :

١ – الأماكن التى لم يسبق تأجيرها قبل العمل بأحكام القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ .

٢ – الأماكن التى انتهت عقود إيجارها قبل العمل بنصوص هذا القانون ولم تشغل بعد .

٣ – الأماكن التى انتهت عقود إيجارها بعد العمل بأحكام هذا القانون لأى سبب من الأسباب دون أن يكون لأحد حق البقاء فيها طبقاً للقانون .

مدة الإيجار :

الإيجار عقد موقت وليس عقد تأبيد ، ويستفاد هذا من تعريف المشرع لعقد الإيجار بأنه عقد يلتزم بمقتضاه المؤجر أن يمكن المستأجر من الانتفاع بشئ معين مدة معينة ، والمتعاقدان فى الإيجار يتفقان عادة على مدة معينة ، إذ المدة ركن لا يتم الإيجار إلا به ، وتبعاً إذا عرضنا للمدة واختلفا فى تحديدها ، فطلب المؤجر مثلاً أن تكون مدة الإيجار سنة وأبى المستأجر إلا أن يكون الإيجار مشاهره لا ينعقد فى هذه الحالة لإنعدام ركن جوهرى فيه هو المدة . وإذا لم يعرضان المتعاقدين إطلاقاً للمدة فإن هذا السكوت لا يجعل الإيجار باطلاً بل يكون صحيحاً ، ويتكفل القانون فى هذه الحالة بتحديد المدة على

نحو ما سنعرض له فيما بعد ، كذلك قد يتفق المتعاقدان على أن يكون الإيجار لمدة غير معينة ، أو على مدة معينة ولكن لا يستطيع أى منهما أن يثبت ما اتفقا عليه فى ذلك ، ففى هاتين الحالتين لا يكون الإيجار باطلاً أيضاً بل يكون صحيحاً ويتكفل القانون بتحديد المدة على نحو ما سيرد .

أ - المتعاقدان المؤجر والمستأجر يتفقان على تحديد مدة معينة :

ذكرنا أن الإيجار يجب أن يكون مؤقتاً ، فقد يتفق المتعاقدان على مدة الإيجار لمدة سنة أو أكثر أو أقل ، أو يوم أو شهر أو أسبوع ، ولم يعين المشرع حداً أقصى للمدة التى يتفق عليها المتعاقدان ، ولا حد أدنى ، أى أن المسألة تركت للقواعد العامة ، بمعنى أنه يستطيع المتعاقدان تحديد أية مدة للإيجار طالما أن هذه المدة لا تجعل الإيجار مؤبداً . ومادام المتعاقدان لا يخالفان نصاً فى القانون فمثلاً قد نص القانون على أن مدة الإيجار لمن لا يملك إلا حق الإدارة لا يجوز أن تزيد على ثلاث سنوات .

وعلى ذلك إذا اتفق المتعاقدان على أن تكون مدة الإيجار سنة أو أقل من ذلك أو سنتين أو ثلاث أو أكثر صح اتفاقهما على أن يلاحظ تسجيل الإيجار إذا زادت مدته على تسع سنوات حتى يكون نافذاً فى حق الغير .

وإذا اتفق المتعاقدان على أن يكون الإيجار مؤبداً فهو أمر غير جائز ، وأيضاً إذا اتفق على مدة طويلة تجعل الإيجار فى حكم المؤبد ، وهو أمر يخضع للسلطة التقديرية للقاضى . بحيث ينظر فى كل عقد الى ظروفه وملابساته . من ذلك قد يتفقان على جعل مدة إيجار الشقة ثلاثين عاماً وهى تجعل الإيجار هنا فى حكم المؤبد ، وقد تكون خمسين عاماً لا تجعل الإيجار مؤبد بحسب أنها ضرورية لإستغلال المستأجر للعين من ذلك كأن يستأجر أرضاً يقيم عليها بناء يقدر لبقائه مدة تصل الى خمسين سنة فتكون هذه المدة هى المدة المناسبة للمستأجر لإستغلال الأرض استغلالاً كافياً . ويرى جمهور الفقه فى مصر ألا تزيد مدة الإيجار عن ستين سنة قياساً على الحكر ، وعلى هذا إذا كانت مدة الإيجار تزيد على ستين سنة فإن الإيجار يكون حتما فى

حكم المؤبد ، وتبعا لا يجوز ، أما اذا كانت مدته تزيد على ستين سنة فإن للقاضى حق التقدير للظروف .

هل يجوز أن يكون الإيجار لمدة حياة المستأجر أو لمدة حياة المؤجر :

يجوز أن يكون عقد الإيجار لمدة حياة المستأجر ، ولا يكون هذا الإيجار مؤبداً ، ولا فى حكم المؤبد ، ومن ثم يبقى الإيجار ملزماً للمؤجر وللمستأجر ما بقى المستأجر حياً ولو مات المؤجر قبله . وتبعاً إذا مات المستأجر انتهى عقد الإيجار ولا ينتقل الى الورثة ، على أنه يجب فى جميع الأحوال ألا تزيد مدة العقد عن ستين سنة حتى ولو بقى المستأجر حياً بعد إنقضاء هذه المدة . وعقد الإيجار لمدة حياة المستأجر لا يعتبر مؤبداً لأن حياة الانسان مؤقتة ، وتبعاً إذا قيست مدة الإيجار بها بقى الإيجار مؤقتاً ، أما الإيجار الوراثى وهو الذى ينتقل من المستأجر الى ورثته الذكور ثم الى الورثة الذكور لهؤلاء وهكذا ما بقى هناك وارث ذكر فينطوى على معنى التأبيد وهو لا يجوز .

وأيضاً قد يكون الإيجار لمدة حياة المؤجر ، ومن ثم يبقى الإيجار ما بقى المؤجر حياً ولو مات المستأجر قبله وعندئذ ينتقل عقد الإيجار الى ورثة المستأجر ولا ينتهى إلا بموت المؤجر بشرط ألا تجاوز مدته ستين سنة .

وليس هناك ما يمنع أبداً من أن يكون عقد الإيجار لمدة حياة كل من المؤجر والمستأجر فيدوم ما بقى أحد منهما حياً ، شريطة ألا تجاوز مدته ستين سنة ، بحيث إذا مات المستأجر قبل المؤجر إنتقل الإيجار الى ورثته ويبقى الى أن يموت المؤجر ، وإذا مات المؤجر قبل المستأجر انتقل الإيجار الى ورثه المؤجر ويبقى الى أن يموت المستأجر .

ويجوز أن يبرم عقد الإيجار مدة تدوم الى أن يصبح المستأجر مالكاً للعين فينتهى الإيجار إذا انتقلت ملكية العين المؤجرة الى المستأجر وينتهى الإيجار هنا بإتحاد الذمة إذ يصبح المستأجر مالكا للعين . وبطبيعة الحال ينتهى الإيجار هنا بموت المستأجر دون أن يصبح مالكا للعين المؤجرة . وإذا اتفق فى

عقد الإيجار على أن يدوم الإيجار مادامت العين المؤجرة باقية فهو إيجار مؤبد لا يجوز .

الجزاء على الإيجار المؤبد :

إذا أبد الإيجار أو عينت له مدة طويلة تجعله فى حكم الإيجار المؤبد فإن العقد لا يكون باطلاً ، وإنما تنقص مدته الى الحد الأقصى الذى يقدره القاضى لعقد الإيجار وفقاً للظروف على نحو ما قدمنا ، على أنه لا يجوز أن تزيد مدته فى أى حال من الأحوال على ستين سنة وهذا قياساً على ما نصت عليه المادة ٩٩٩ من القانون المدنى فى صدد الحكر . ثم يجوز من بعد ذلك أى بعد ستين سنة أو المدة التى حددها القاضى أن ينهى أى من الطرفين الإيجار بعد التنبيه على الطرف الآخر بالإخلاء فى المواعيد المقررة فى المادة ٥٦٣ من القانون المدنى .

المتعاقدان يسكتان عن تحديد مدة معينة أو يتعذر اثبات المدة التي اتفقا عليها :

جرى نص المادة ٥٦٣ من القانون المدنى على أن «إذا عقد الإيجار دون اتفاق على مدة أو عقد لمدة غير معينة أو تعذر اثبات المدة المدعاه ، اعتبر الإيجار منعقداً للفترة المعينة لدفع الأجرة ، وينتهى بإنقضاء هذه الفترة بناء على طلب أحد المتعاقدين إذا هو نبه على المتعاقد الآخر بالإخلاء فى المواعد الآتى بيانها :

أ – فى الأراضى الزراعية والأراضى البور إذا كانت المدة المعينة لدفع الأجرة ستة أشهر أو أكثر ، يكون التنبيه قبل إنتهائها بثلاثة أشهر ، فإذا كانت المدة أقل من ذلك ، وجب التنبيه قبل نصفها الأخير ، كل هذا مع مراعاة حق المستأجر فى المحصول وفقاً للعرف .

ب – فى المنازل والحوانيت والمكاتب والمتاجر والمصانع والمخازن وما الى ذلك اذا كانت الفترة المعينة لدفع الأجرة أربعة أشهر أو أكثر وجب التنبيه قبل انتهائها بشهرين ، فإذا كانت الفترة أقل من ذلك وجب التنبيه قبل

نصفها الأخير .

جـ - فى المساكن والغرف المؤثثة وفى أى شئ غير ما تقدم إذا كانت الفترة المعينة لدفع الأجرة شهرين أو أكثر وجب التنبيه قبل نهايتها بشهر فإذا كانت أقل من ذلك وجب التنبيه قبل نصفها الأخير .

فيمتد بمواعيد دفع الأجرة فى الأحوال الآتية

١ - إذا عقد الإيجار ولم يعرض المتعاقدان للمدة أصلاً بل سكتا عنها .

٢ - إذا عرض المتعاقدان للمدة ولكنهما لم يعيناها وهذا أمر نادر الحدوث . فإن المدة فى هذه الحالة لا تزيد على ستين سنة .

٣ - إذا عقد الإيجار واتفق المتعاقدان على مدة معينة بيد أنه لم يستطع أيهما إثبات هذه المدة التى اتفقا عليها فعندئذ يعتبر الإيجار لمدة غير معينة ويمتد بمواعيد دفع الأجرة .

تعيين مدة الإيجار فى الأحوال الثلاثة سالفة الذكر :

البين من نص المادة ٥٦٣ من القانون المدنى أن الشئ المأجور قد انقسم الى ثلاث طوائف :

١ - الأراضى ، سواء الأرض الزراعية أو البور أو الأرض الفضاء المعدة للبناء

٢ - الأماكن المبنية غير المؤثثة كالمنازل والحوانيت والمكاتب والمتاجر والمصانع والمخازن وغيرها .

٣ - المساكن المؤثثة وغير ما تقدم ويدخل فى ذلك المنقول بمختلف أنواعه والحقوق الشخصية والمعنوية ، أما الحق العينى على عقار كحق الانتفاع فيدخل فى الطائفة أو الطائفة الثانية على حسب الأحوال .

ومدة الإيجار فى الطوائف الثلاثة هى مدة دفع الأجرة متتالية حتى يحصل التنبيه بالإخلاء ، ومن ثم كانت المدة غير معينة ، وتبعاً فإذا كانت ميعاد دفع الاجرة كل سنة كما فى الاراضى الزراعية كان مدة الإيجار سنة تمتد الي سنة ثانية وثالثة ورابعة وهكذا الى أن يحصل التنبيه بالإخلاء من أحد الطرفين للآخر . أما إذا كان ميعاد دفع الأجرة كل شهر كما يكون ذلك

مثلاً في الوحدات السكنية ـ المنازل ـ كانت مدة الإيجار شهر يمتد الي شهر ثان وثالث ورابع وخامس وهكذا الي أن يحصل التنبيه بالإخلاء . وإذا كان ميعاد دفع الأجرة أسبوعاً أو يوماً كما يحدث في إيجار السيارات كانت مدة الإيجار أسبوعاً أو يوماً يمتد الي ثان وثالث ورابع فخامس إلى أن يحصل التنبيه بالإخلاء وسنفصل أحكام التنبيه بالإخلاء عند الكلام علي إنتهاء عقد الإيجار.

علي أن الميعاد فى الطائفة الأولى ـ الأراضى ـ ميعاده ثلاثة أشهر بحيث لا يزيد على نصف مدة دفع الأجرة ، فإذا كان ميعاد دفع الأجرة في الاراضي الزراعية سنة أو أكثر أو أقل إلى ستة أشهر كان ميعاد التنبيه ثلاثة أشهر ، وإذا كان ميعاد دفع الأجرة أقل من ستة أشهر كان ميعاد التنبيه نصف هذه المدة ويكون شهرين اذا كان ميعاد دفع الأجرة أربعة أشهر مع مراعاة حق المستأجر فى المحصول وفقاً للعرف فيستمر الإيجار حتى بعد إنقضاء المدة أى أن يمضى الوقت الكافى لنضج المحصول ونقله .

أما ميعاد التنبيه فى الطائفة الثانية ـ الأماكن غير المؤثثة ـ شهران بحيث لا يزيد على نصف مدة دفع الأجرة فإذا كان ميعاد دفع الأجرة أربعة أشهر كان ميعاد التنبيه شهرين وإذا كان ميعاد دفع الأجرة شهراً واحداً كان ميعاد التنبيه نصف شهر .

أما ميعاد التنبيه فى الطائفة الثالثة ـ المساكن المؤثثة والمنقولات شهراً واحداً بحيث لا يزيد على نصف مده دفع الأجرة ، فإذا كان ميعاد دفع الأجرة فى شقة مفروشة شهرين كان ميعاد التنبيه شهراً واحداً . على أن هذه الأحكام غير متعلقة بالنظام العام ومن ثم يجوز الاتفاق على ما يخالفها عن طريق إطالة أو تقصير مدة التنبيه .

وإذا كان عقد الإيجار ينصب أو يرد على عدة أشياء واختلف ميعاد التنبيه بالإخلاء بالنسبة الى كل شئ منها فإن ميعاد التنبيه بالنسبة الى الشئ الذى يعد أساسيا من هذه الأشياء .

على أنه اذا حصل التنبيه بعد هذه المواعد كان غير نافذ .

الفرع الرابع

الأجـرة

تنص المادة ٥٦١ من القانون المدنى على أن «يجوز أن تكون الأجـرة نقوداً كما يجوز أن تكون أى تقدمة أخرى» . والأجرة هى ما يلتزم المستأجر بإعطائه للمؤجر فى مقابل الانتفاع بالشئ المؤجر . فهى من هذه الناحية أيضاً ركن من أركان عقد الإيجار لا ينعقد بغيرها ، بحسب أن الإيجار عقد من عقود المعاوضة والأجرة هى عوض عن المنفعة المتعاقد عليها وتفريعا على هذا إذا مكن شخص آخر من الانتفاع بشئ بدون أن يلتزم هذا الأخير بدفع أجرة فإن العقد لا يكون إيجاراً لتخلف ركن أساسى هو الأجرة ، وهو ما يميز الإيجار عن العاريه . أما إذا كان هناك مقابل للمنفعة كان العقد إيجاراً حتى اذا دخل هذا المقابل عنصراً فى عقد آخر .

هل يلزم أن تكون الأجرة نقودا :

الأجرة غالبا تكون نقوداً ، ولكن ليس بلازم أن تكون نقوداً وهو ما نصت عليه المادة ٥٦١ مدنى .... «كما يجوز أن تكون تقدمة أخرى .

على أن عبارة أى تقدمة أخرى تشمل أى مقابل عينى أو خدمة أو التزاماً بعمل أو إمتناع عن عمل ، من ذلك تكون الأجرة جزءاً عينياً من المحصول ، أو بناء طابق يقيمه المستأجر فى العين المستأجرة أو تعهد المستأجر بألا يفتح مطلا على ملك للمؤجر مجاور لعقار يملكه المستأجر ، ويجوز أن تكون الأجرة نقداً فى جزء منها وعينية فى الجزء الآخر منها كإيجار قطعة أرض زراعية بمبلغ نقدى وجزء من المحصول .

والمهم أنه يجب أن تكون الأجرة حقيقية أى جدية ، بمعنى أن يقصد المتعاقدان حقيقة أن يلتزم المستأجر بدفعها ، أما اذا قصد المتعاقد أن لا يلتزم المستأجر بدفعها وإنما ذكر فى العقد ليس إلا للشكل فإن الأجرة تكون صورية ولا ينعقد الإيجار ولأن المتعاقدين لم يقصدا فى هذه الحالة إبرام عقد إيجار

فإنهما يكونان قد قصدا عقداً آخر هو العارية ولم يلجئا الى الأول إلا لستر الثانى ومن ثم فإن حقيقة العقد تكون عاريه .

كذلك فإنه يجب ألا تكون الأجرة تافهة ، ومن ثم إذا كانت الأجرة تافهة ، بأن سمى المتعاقدان أجرة تكاد تكون فى حكم العدم فالعقد فى حقيقته عارية أو هبة حق انتفاع فى صورة إيجار .

وأيضاً يتعين أن تكون الأجرة مشروعة ، أى غير مخالفة للنظام العام أو الآداب ، فلا يصح أن تكون الأجرة معاشرة جنسية غير مشروعة ، أو كمية من جواهر المخدرات .

من الذى يحدد الأجرة ؟ و كيف تحدد :

الأصل أن الأجرة يحددها المتعاقدان ، وتحدد بمبلغ معين يدفع أقساطا متساوية كل مدة معينة . غير أنه ليس هناك ما يمنع من ترديد الأجرة على أكثر من صورة واحدة ، فيشترط المؤجر على المستأجر أن تكون الأجرة مبلغا معينا إذا لم يؤجر المستأجر العين من الباطن ، بحيث إذا أجرها من الباطن كانت الأجرة مبلغا أزيد يعيناه ، أو أن تكون أجرة الأرض الزراعية مبلغاً معيناً إذا زرع قمحاً وأجرة أعلى إذا زرعت أرزاً .

ويجوز للمتعاقدان أن يحددا الأجرة بالأجرة التى يحددها القانون ، أو بأجرة المثل . كذلك قد يعهدا المتعاقدان الى تحديد الأجرة لشخص ثالث بحيث إذا قام بمهمته لزم المتعاقدان المقدار الذى عينه ، وإذا لم يقم بها لأى سبب جاز تعيين شخص آخر بدلا منه لتحديد الأجرة . أما اذا ظهر من ظروف التعاقد أن المتعاقدين لا يريدان غير من عينا لتحديد الأجرة فإنه لا يجوز للمحكمة أن تقوم بنفسها بتعيين خبير لهذا الغرض وفى هذه الحالة يكون عقد الإيجار باطلا لعدم توافره على ركن من أركانه . ولكن لا يجوز للمتعاقدين ترك الأجرة للمستأجر يحددها كما يرى إذ يصبح المؤجر فى هذه الحالة تحت رحمة المستأجر ، كما لا يجوز أيضاً ترك الأجرة للمؤجر يحددها كما يريد حتى لا يتعسف بالمستأجر . والذى يجوز هو الاتفاق على حد أقصى

للأجرة ، ويفوض المؤجر فى تحديدها بما لا يجاوزه ، أو الاتفاق على حد أدنى للأجرة ويفوض المستأجر فى تحديدها بما لا ينزل عنه .

ولا يلزم أن تكون الأجرة واحدة طيلة مدة الإيجار ، بل يصح أن تكون مختلفة كأن يتفق على أن تكون الأجرة فى السنة الأولى مبلغ مائة جنيه وفى السنة الثانية مائتين جنيه والعكس صحيح وجائز .

كيفية تحديد الأجرة إذا سكت عنها المتعاقدان :

تنص المادة ٥٦٢ من القانون المدنى على أن «إذا لم يتفق المتعاقدان على مقدار الأجرة أو على كيفية تقديرها أو إذا تعذر اثبات مقدار الأجرة وجب اعتبار أجرة المثل» وهذا يعنى أن الأجرة تقدر بأجرة المثل فى حالتين :

الحالة الأولى :

فى حالة ما إذا أغفل المتعاقدان الاتفاق على الأجرة أو على كيفية تقديرها ففى هذه الحالة يفترض القانون أن المتعاقدين ارتضيا الأجرة التى يحددها هو وهى أجرة المثل . أما اذا تعرض المتعاقدان لتحديد الأجرة ولكنهما لم يصلا الى الاتفاق على تحديدها بذاتها أو على كيفية تقديرها ، فهذا يعنى أنهما لم يرتضيا أن تكون الأجرة هى تلك التى يحددها القانون وعلى ذلك فإن الإيجار لا ينعقد لأن الأجرة لم تحدد لا بإرادة المتعاقدين الصريحة ولا بإرادتهما الضمنية .

الحالة الثانية :

أن يتفقا المتعاقدين على الأجرة ، ولكن تعذر عليهما إثبات الأجرة المتفق عليها ، وعلى ذلك إذا ثبت أن المتعاقدين قد اتفقا على أجرة بعينها فإن العقد ينعقد صحيحاً ، ولا يجوز إبطال العقد لمجرد تعذر إثبات الأجرة المتفق عليها وبالتالى فإن الأجرة فى هذه الحالة هى أجرة المثل .

وأجرة المثل يحددها القاضى مستعيناً فى ذلك بأهل الخبرة ، وقد يستعين فى ذلك بأوراق ومستندات ، كما إذا قدمت فى القضية عقود إيجار عن نفس

الشئ المؤجر فى مدة سابقة أو فى فى مدة تالية ، أو قدمت عقود إيجار عن أعيان تماثل العين المؤجرة .

مواعيد دفع الأجرة :

المقصود بمواعيد دفع الأجرة ، هى المواعيد التى يحددها المتعاقدان لأداء الأجرة الى المؤجر . كأن يتفقا على دفعها كل أسبوع أو كل شهر أو كل ستة أشهر . وقد حددت مدة الإيجار فى العقد على أساس مواعيد دفع الأجرة . بحسب أن المفروض أن المتعاقدين قصدا أن الإيجار يدوم على الأقل المدة التى تستحق فيها الأجرة مدة واحدة ، وتحديد مدة الإيجار بالفترة المعينة لدفع الأجرة يفترض أن المتعاقدين اتفقا على تحديد الأجرة ، أما اذا كان المتعاقدان قد أغفلا تحديد الأجرة ، فإنه يتعين الرجوع الى أحكام القانون المدنى فى كيفية تحديد الأجرة وهى فى هذا الغرض أجرة المثل ، ثم الرجوع الى العرف لتحديد المدة التى تدفع الأجرة وفقا لها . وقد جرى العرف على دفع أجرة الحوانيت والمساكن مشاهرة ، وأجرة الأراضى الزراعية سنوياً . ومن ثم إذا كانت الأجرة المتفق عليها أو أجرة المثل مشاهرة إيجار منعقداً لمدة شهر أما اذا كانت سنوية اعتبر الإيجار منعقداً لمدة سنة .

التنبيه بالإخلاء :

الأصل أن عقود الإيجار الخاضعة لأحكام القانون ٤ لسنة ١٩٩٦ أنها تنقضى بإنتهاء المدة المحددة فيها ، وأن التنبيه بالإخلاء الصادر من أحد طرفى عقد الإيجار للطرف الآخر فى المواد المبينه بالمادة ٥٦٣ من القانون المدنى يؤدى الى انحلال الرابطة العقدية التى كانت قائمة بينهما بعد فترة معينة .

هل هناك شكل معين للتنبيه :

لم تحدد المادة ٥٦٣ من القانون المدنى شكلاً معيناً للتنبيه وعلى هذا فإنه يجوز حصوله بمجرد اعلان الارادة فى أى شكل . فيجوز حصوله بخطاب مسجل مصحوب بعلم الوصول ، أو ببرقية ، أو بتسطيره على مخالصة بالأجرة

أو بإنذار رسمى على يد محضر ويجوز للمتعاقدين الاتفاق على شكل معين يحصل به التنبيه ، فعندئذ لا يقع التنبيه صحيحاً إلا إذا حصل وفقاً للشكل المتفق عليه .

مشتملات التنبيه :

يجب أن يشتمل التنبيه على الآتى :

١ – اسم الراسل والمرسل اليه .
٢ – البيانات التى تعين عقد الإيجار الذى يراد انهاؤه .
٣ – أن تكون صيغة واضحة جلية فى التعبير على الرغبة فى إنهاء عقد الإيجار عند حلول أجله .

وعلى ذلك لا يعتبر تنبيهاً بالإخلاء طلب المؤجر فسخ عقد الإيجار لإخلال المستأجر بالتزاماته حيث لا يعتبر تعبيراً على ارادة المستأجر بإنهاء عقد الإيجار .

ممن يرسل التنبيه وإلى من :

يرسل التنبيه بالإخلاء من أحد المتعاقدين الى المتعاقد الآخر ، إلا إذا كان طلب الاخلاء مشترطاً لأحدهما فقط فيقتصر التنبيه عليه وحده . على أنه يجوز ارسال التنبيه من وكيل المتعاقدين أو النائب القانونى كالولى أو الوصى . ولا يجوز صدور التنبيه من شخص أجنبى عن العقد مثل شخص يدعى ملكية العين المؤجرة ويريد اخلاء المستأجر .

وعند وفاة المستأجر أو المؤجر أرسل التنبيه من ورثته أو الى ورثته ، ويجوز ارسال التنبيه من أحد الورثة أو توجيهه لأحد الورثة دون باقى الورثة إعمالاً للقاعدة الشرعية التى تقضى بأن الوارث ينتصب خصماً عن باقى الورثة فى الدعاوى ترفع من التركه أو عليها . طعن رقم ١٥٧ لسنة ٣٩ ق جلسة ١٥/١٠/١٩٧٤.

وفى حالة ما إذا كان المؤجر عدة شركاء على الشيوع فإنه يكفى صدور

التنبيه ممن يملك أغلبية الأنصبة ولو لم يكن من بينهم المؤجر لأنه طبقاً لنص المواد ٨٢٨ من القانون المدنى يكون للشركاء الذين يملكون أغلبية الأنصبة حق الادارة والتنبيه بالإنهاء من أعمال الادارة . وفى هذا قضت محكمة النقض بأن «وحيث أن هذا النعى غير سديد ذلك أنه فضلاً عما هو ثابت فى الأوراق من أن التنبيه على الطاعنين بإخلاء العين المؤجرة لهما صادر من المطعون ضدهما الأولى والثانية ومن زوجة المطعون ضده الخامس وأن الدعوى وإن كانت قد رفعت من هؤلاء إلا أنه قد تم تصحيح شكلها بتدخل المطعون ضدها الرابعة فيها وإقرار المطعون ضده الأول بانه أقامها بالوكاله عنها فالتنبيه بالاخلاء يصح أن يصدر من المؤجر أو من المستأجر أو ممن ينوب عن أى منهما وإذا تعدد المؤجرون أو المستأجرون فيكفى أن يصدر التنبيه من أحدهم طالما أنهم أجازوه إذ يعد فى هذه الحالة وكيلا عنهم ولما كان الحكم المطعون فيه قد التزم هذا النظر فإنه يكون قد طبق القانون تطبيقا صحيحا ويكون النعى على غير أساس ـ طعن رقم ٢٤٤٠ لسنه ٥٤ ق جلسة ١٩٩٠/٤/٥ وهذا على خلاف الحالة التى يتعدد فيها المستأجرين فعند تعددهم فإنه يجب أن يصدر التنبيه منهم جميعا أو من وكيل عنهم جميعا ، وأيضا يجب أن يرسل التنبيه إليهم جميعا لأن حقوق المستأجرين شخصية وليست عينيه .

وينتج التنبية أثره إذا وجه إلى الطرف الآخر وعلم به وذلك دون توقف على قبوله . ولكى يكون صحيحا منتجا لأثره ألا وهو إنهاء العقد يجب أن يصل إلى الطرف الآخر فى وقت أقصاه هو اليوم الأخير من الايام الجارى التنبيه فيها ـ وتبعا إذا كان الأيجار مشاهره ، وجب أن يصل التنبيه بالأخلاء فى وقت أقصاه هو اليوم الأخير من الخمسة عشر يوما الأولى من المده الجارية .

والتنبيه بالإخلاء هو تعبير عن إرادة احد طرفى العقد فى إنهاء الإيجار ، فإنه يعتبر بذلك تصرف قانونيا من جانب واحد يخضع فى اثباته للقواعد العامة ، فإذا كانت قيمة الإيجار تجاوز مائه جنية وجب أثبات التنبيه بالكتابة

أو ما يقوم مكانها من إقرار ويمين ، وإذا كانت قيمته تقل عن ذلك جاز أثباته بكافه طرق الأثبات المقرره قانونا ومنها البينه وقرائن الأحوال .

وإذا وجد من وجه إليه التنبيه أنه جاء خلواً من البيانات الواجب اشتمالها عليه كلها أو بعضها فإنه يجوز له أن يرفع دعوى طالبا فيها بطلان التنبيه ، وله أن يرسل أنذاراً إى مرسل التنبيه يضمنه بطلانه وسببه . ذلك أن سكوته قد يفهم منه أنه أقر التنبيه أو أنه بيت النيه على الأضرار بمن صدر منه التنبه حتى لا يستطيع الأخير توجيه تنبيه جديد صحيح . كما يجوز ممن صدر منه التنبيه إذا خشى منازعة الطرف الآخر له فى التنبيه أن يقيم دعوى يطلب فيها الحكم بصحة التنبيه ، بحيث إذا هل ميعاد أنتهاء العقد جاز له تنفيذ الإخلاء بموجب الحكم الصادر له بصحه التنبيه دون حاجة إلى استصدار حكم بالإخلاء .

مواعيد التنبيه:

١- بالنسبه للأراضي الزراعيه والأراضى البور والأرض الفضاء :

إذا كانت المده المعينه لدفع الأجره ستة أشهر أو أكثر فإن التنبيه يكون قبل انتهائها بثلاثة أشهر ، أما إذا كانت المدة أقل من ذلك فيكون التنبيه قبل نصفها الأخير ، مع مراعاة حق المستأجر فى المحصول وفقا للعرف على نحو ما المحنا اليه سلفا .

٢ - المنازل والحوانيت والمكاتب والمتاجر والمصانع والمخازن وما إلي ذلك :

إذا كانت الفترة المعينة لدفع الأجرة أربعة أشهر أو أكثر وجب التنبيه قبل انتهائها بشهرين ، أما اذا كانت الفترة أقل من ذلك وجب التنبيه قبل نصفها الأخير .

٣ - المساكن والغرف المؤثثة وأي شئ آخر :

ويدخل فى مدلول ذلك المنقولات والحقوق المعنوية والشخصية والعائمات . فإذا كانت الفترة المعينة لدفع الأجرة شهرين أو أكثر وجب التنبيه قبل نهايتها

بشهر ، أما اذا كانت أقل من ذلك وجب التنبيه قبل نصفها الأخير .

وبالنسبة للحق العينى على عقار كحق الانتفاع فإنه يدخل فى الفئة الأولى أو الثانية حسب الأحوال .

أما إذا كان الشئ المؤجر يشمل عدة أشياء أجرت كوحدة أو مجموعة واحدة ، وكان هناك إختلاف فى مواعيد التنبيه بالإخلاء بالنسبة الى كل شئ منها فإن ميعاد التنبيه بالإخلاء يكون هو الميعاد المقرر بالنسبة الى الشئ الذى يعد أساسياً من هذه الأشياء .

هل تتعلق مواعيد التنبيه بالنظام العام :

المواعيد الواردة بالمادة ٥٦٣ من القانون المدنى لا تتعلق بالنظام العام وإنما هى مقررة لإرادة المتعاقدين فيجوز لهما أن يتفقا على إطالة مدة التنبيه أو تقصيرها . .

حصول التنبيه بعد الميعاد :

لا جدال فى أنه إذا حصل التنبيه بالإخلال فى خلال الميعاد المحدد قانوناً أو اتفاقاً فإن التنبيه يحدث إثارة فى إنحلال الرابطة العقدية . ولكن هل يحدث التنبيه أثره أيضاً فى حالة حصوله بعد الميعاد ؟ أياً كان الخلاف فقد حسمت محكمة النقض ذلك إذ قضت بأن «مفاد المادة ٥٦٣ من القانون المدنى من إنتهاء الإيجار المنعقد للفترة المعينة لدفع الأجرة بإنقضاء هذه الفترة بناء على طلب أحد المتعاقدين إذا هو نبه على المتعاقد الآخر بالإخلاء فى المواعيد المبينة بالنص ، أن التنبيه الصادر ممن يملك ذلك هو عمل قانونى من جانب واحد ليتحقق أثره بمجرد أن يعلن عن ارادته فى انتهاء العقد الى المتعاقد الآخر فتنحل تبعا لذلك الرابطة العقدية التى كانت قائمة بينهما بعد فترة معينة ، وكان تحديد هذه المدد مقرراً لمصلحة الطرف الموجه اليه التنبيه حتى لا يفاجأ بما لم يكن فى حسبانه قبل أن يتهيأ لمواجهة ما يترتب على ذلك من وضع جديد ، فإذا ما تحقق هذا الأمر انقضى العقد

فلا يقوم من بعد إلا بإيجاب وقبول جديدين ، وكان لا وجه للقول ببطلان التنبيه الذى يتجاوز فيه موجهة الميعاد المنصوص عليه فى المادة سالفة الذكر لانتفاء مبرر هذا البطلان قانوناً ، وإن جاز للطرف الموجه اليه التنبيه أن يختار بين إنهاء العقد قبل استيفائه الفترة التى حددها القانون لمصلحته وبين التمسك بإستكمال هذه الفترة قبل انهاء العقد ، لما كان ما تقدم ، وكان الحكم المطعون فيه لم يخالف هذا النظر وخلص فى قضائه الى إنتهاء عقد الإيجار بارادة الطاعن - المستأجر - فإن النعى عليه بمخالفة القانون والخطأ فى تطبيقه أو تأويله - استناداً الى أن التنبيه بالإخلاء الصادر منه لم يراع فيه المواعيد القانونية - يكون على غير أساس .

الفرع الرابع
اثار عقد الإيجار

بالنسبة للمؤجر :

أولا : تسليم العين المؤجرة وملحقاتها :

من المقرر أن المؤجر ملتزم بتسليم العين المؤجرة وملحقاتها فى حالة تصلح معها لأن تفى بما أعدت له من المنفعة ، على أن العين التى يجب على المؤجر تسليمها للمستأجر هى تلك المتفق عليها فى عقد الإيجار المبرم بين الطرفين ، ومن ثم يجب تسليم العين بذاتها ولا يصح استبدالها بعين أخرى إلا إذا إتفق على ذلك . وتفريعا على هذا فإن المؤجر لا يعتبر أنه قد أوفى بالتزامه إذ عرض على المستأجر عين غير العين التى استأجرها على أن التزام المؤجر ليس أبداً قاصراً على تسليم العين المؤجرة بل يمتد هذا الالتزام ليشمل ملحقات العين المؤجرة والحكمة من ذلك هو تيسير الانتفاع بالعين المؤجرة على الوجه المقصود .

ثانيا : تسليم العين المؤجرة وملحقاتها فى حالة تصلح للاستعمال :

ومؤدى ذلك هو أن المؤجر يلتزم بتسليم العين المؤجرة فى حالة صالحة لما أعدت له من منفعة . ويرجع فى تحديد الغرض المقصود من إيجار العين الى اتفاق المتعاقدين فى عقد الإيجار ، فإذا كان المقصود من إيجار هو السكن ، فيتعين أن يسلمها على النحو الذى يفى بهذا الغرض ، وهذا على خلاف ما إذا كانت العين المؤجرة لكى تكون متجراً ، وهذا يقتضى من المؤجر بطبيعه الحال القيام بكافة الاصلاحات التى يستلزمها اقتضاء هذه المنفعة سواء أكانت هذه الاصلاحات بالعين ذاتها أو بملحقاتها ، ويدخل فى التزام المؤجر بتسليم العين المؤجرة وملحقاتها فى حالة تصلح معها لأن تفى بما أعدت له من المنفعة هو رفع كل العوائق التى تحول دون انتفاع المستأجر ، فإذا كانت مشغولة بأشياء مملوكة للمؤجر التزم بإخلاء العين من هذه الأشياء ، وإذا

كانت فى حيازة غاصب التزم المؤجر بطرده . واذا كانت فى حيازة مستأجر آخر التزم بإخلائه من العين وهو الذى يقوم برفع دعوى الإخلاء ، بحسب أن المستأجر الجديد ليس له حق عينى على العين يخوله تتبع العين فى يد من تكون وفى هذا قضت محكمة النقض بأن ـ عقد الإيجار ينشئ التزامات متبادلة بين عاقديه ، ويلتزم المؤجر بتسليم العين المؤجرة للمستأجر وتمكينه من الانتفاع بها ومنع كل تعرض من الغير سواء كان هذا التعرض ماديا أو مبنيا على سبب قانونى مادام قد حدث قبل التسليم ـ طعن رقم ٨٦٠ لسنة ٥٠ ق جلسة ١٩٨١/٤/٢٥ .

تسليم العين المؤجرة بها نقص :

إذا وجد بالعين المؤجرة نقص ، فقد يكون هناك اتفاق بين المتعاقدين عندئذ يتعين إعمال هذا الاتفاق ، أما إذا لم يوجد إتفاق فإنه يجب إعمال العرف الجارى ، إذ قد يكون النقص مما جرى العرف بالتسامح فيه وعندئذ لا يرجع المستأجر على المؤجر بأى شئ فى خصوص هذا النقص ، أما إذا كان النقص لا يتسامح فيه فإن للمستأجر أن يرجع على المؤجر بالتعويض بسبب هذا النقص ، على أن هذا التعويض قد يكون انقاصا للأجرة بنسبة ما نقص من مقدار الشئ المؤجر ، وقد يصيب المستأجر ضرراً أكبر من ذلك أو أقل فعندئذ يتقاضى تعويضاً بقدر ما أصابه من الضرر ، فإذا كان الضرر جسيماً بحيث لو كان يعلمه المستأجر لما رضى أن يتعاقد جاز له أن يطلب فسخ عقد الإيجار .

تسليم العين المؤجرة بها زيادة :

وفى حالة ما إذا وجد بالعين المؤجرة زيادة ، فإنه إذا وجد هناك اتفاق خاص بين المتعاقدين وجب إعمال هذا الاتفاق وقد قضت محكمة النقض بأنه إذا نص فى عقد الإيجار على وجوب محاسبة المستأجر على ما يظهر أنه زراعة زائدة على الأصل المؤجر له ، فإن المعول فى تقاضى أجره هذا الزائد هو على مساحته بعد إجرائها فعلاً وعلى الفترة التى تزرع فيها فقط ، وتحقيق

ذلك أمر موضوعى ، فإذا اعتمدت بمحكمة الموضوع فى قرارها بشأنه على العرف ، فإن تحرى العرف فى ذاته أمر من أمور الموضوع التى لا شأن لمحكمة النقض فيها ، وإن اعتمدت فيه على ما تقدم إليها من مستندات مؤيده لما ارتأته ، فحكمها سليم لا غبار عليه - نقض مدنى ١٩٣٥/١٠/٣١ . مجموعة عمر ١ رقم ٢٩٦ ، ص ٩٢٢ - أما اذا لم يوجد اتفاق فيجب إعمال العرف ، فإن لم يوجد عرف يجب التمييز بين ما إذا كانت الأجرة مقدرة بحساب الوحده أو مقدرة جملة واحدة ، بحيث إذا كانت مقدرة بحساب الوحدة كمائة جنيه للفدان وكانت العين المؤجرة قابلة للتبعيض فالزيادة لا تدخل فى الإيجار ويستردها المؤجر ، وإذا كانت الأجرة مقدرة بحساب الوحدة وكان الشئ المؤجر يضره التبعيض فيجب على المستأجر أن يكمل الأجرة إلا إذا كانت الزيادة جسيمة فيجوز له أن يطلب الفسخ ، بحسب أن القدر فى الشئ ولو كان غير قابل للتبعيض يعتبر أصلا لا وصفا مادامت الأجرة قد قدرت بحساب الوحدة ، والأصل تقابله الأجرة ، فإذا زادت العين المؤجرة وجب على المستأجر تكملة الأجرة بما يناسب الزيادة ، ويكون للمؤجر حق الرجوع على المستأجر بدعوى تكملة الأجرة ، أما إذا كانت الزيادة جسيمة بحيث تكون تكملة الأجرة المناسبة لهذه الزيادة من شأنها أن تجعل المستأجر لا يتعاقد لو علم بهذه الزيادة وقت العقد فإنه يجوز للمستأجر أن يطلب فسخ الإيجار .

ولكن إذا كانت الأجرة مقدرة جملة واحدة سواء كانت العين المؤجرة قابلة للتبعيض أو غير قابلة له ، فإن القدر يعتبر وصفا لا أصلا ، والوصف لا يقابله شئ من الأجرة ، وتبعا يكون للمستأجر أن يأخذ العين المؤجرة بالأجرة المتفق عليها ولا يدفع شيئاً للمؤجر فى مقابل الزيادة .

ويخلص مما تقدم أنه ينشأ عن نقص العين المؤجرة أو زيادتها ثلاث دعاوى .

١ – دعوى إنقاص الأجرة .

٢ – دعوى فسخ الإيجار .

٣ - دعوى تكملة الأجرة .

وهذه الدعاوى الثلاثة تسقط بمدة قصيرة هى سنة واحدة ويبدأ سريان التقادم من وقت تسليم الشئ المؤجر تسليما فعليا .

تسليم العين المؤجرة :

التسليم إما أن يكون تسليم فعلى ، وإما أن يكون تسليم حكمى .

١ - التسليم الفعلى :

يكون التسليم فعلى بوضع العين المؤجرة تحت تصرف المستأجر بحيث يتمكن من حيازتها والانتفاع بها دون أى عائق والتسليم الفعلى ينطوى على عنصرين : ١ - وضع العين المؤجرة تحت تصرف المستأجر ويشترط فى هذا أن يكون المستأجر متمكنا من حيازة العين بحيث يستطيع أن ينتفع بها الانتفاع المقصود دون أن يكون هناك حائل ، فإذا كان هناك حائل كأن يكون الدكان المؤجر وضعت عليه الأختام بسبب تفليسه المستأجر السابق ، أو يكون هناك مستأجر مزاحم متعرض ويحول دون التسليم فإن التسليم فى هذه الحالة لا يكون ممكنا ـ استئناف مختلط ١٩١٢/٢/٢٨ م ٢٥ ص ٤٢ .

على أنه لا يشترط أن تنتقل الحيازة فعلا الى المستأجر بحيث يستولى على العين استيلاء ماديا ، ومادام المستأجر متمكنا من هذا الاستيلاء فإن المؤجر يكون قد نفذ التزامه بالتسليم حتى قبل أن يستولى المستأجر على العين المؤجرة ، وحتى لو لم يستولى عليها أبداً . ٢ - العنصر الثانى هو أن يعلم المؤجر المستأجر بوضع العين المؤجرة تحت تصرفه على النحو المتقدم ومن ثم يجوز حتى يتم التسليم أن يخطر المؤجر المستأجر أن العين المؤجرة قد وضعت تحت تصرفه . ومن قبيل التسليم الفعلى إذا كانت العين المؤجرة منزلا كان التسليم بإعطاء المستأجر المفاتيح ، على أن طريقة التسليم تتكيف حسب طبيعة العين المؤجرة .

٢ - التسليم الحكمى :

وهذا التسليم يتم بمجرد تراخى المتعاقدين على أن العين المؤجرة قد تم تسليمها من المؤجر الى المستأجر ، على أن التسليم الحكمى يتميز عن التسليم الفعلى بأنه تصرف قانونى وليس بعمل مادى . ويأخذ التسليم الحكمى صورتان ، **الصورة الأولى** : أن تكون العين المؤجرة فى حيازة المستأجر قبل الإيجار بطريقة الوديعة أو الرهن أو نحو ذلك ، أو تكون فى حيازة المستأجر بطريق إيجار سابق ثم يقع تجديد لعقد الإيجار ، عندئذ يكون المستأجر حائزاً فعلياً للعين المؤجرة وقت صدور الإيجار ولا يحتاج الى استيلاء مادى جديد ليتم التسليم ولكنه يحتاج الى اتفاق جديد مع المؤجر على أن تبقى العين فى حيازته . **والصورة الثانية** : أن تبقى العين المؤجرة فى حيازة المؤجر بعد الإيجار ولكن لا كمؤجر ، بل كمستأجر من الباطن أو مستعير ، مما يترتب على عقد يتم بين المستأجر والمؤجر بعد الإيجار ويستلزم نقل حيازة العين من المستأجر الى المؤجر ، فبدلا من أن يسلم المؤجر العين المؤجرة للمستأجر بموجب عقد إيجار ، ثم يعود الى تسلمها من المستأجر بموجب عقد إيجار من الباطن أو أى عقد آخر تبقى العين المؤجرة فى يد المؤجر بعد أن يتفقا على أن يعد هذا تسليما لها من المؤجر للمستأجر ثم إعادة حيازتها للمؤجر بموجب العقد الجديد الذى تلى العقد .

ميعاد التسليم :

يتم التسليم فى الوقت الذى يعينه المتعاقدان ، فإذا لم يعين ميعاد التسليم ، فإذا لم يعينا ميعاداً للتسليم فيفهم من ذلك أنهما أحالا على العرف فى تعيين هذا الميعاد ، والعرف يختلف بإختلاف العين المؤجرة ، ففى المنازل يبدأ إيجارها من أول الشهر على خلاف الأراضى الزراعية التى يبدأ إيجارها من شهر سبتمبر ، وإذا لم يوجد اتفاق أو عرف ، وجب أن يكون التسليم فوراً بمجرد إنعقاد العقد ، إلا إذا اقتضت الظروف تأخير التسليم الى وقت معين ، كما إذا كان الشئ المؤجر آلة زراعية يستوردها المؤجر من الخارج ، فإن

المفروض هنا أن يتأخر التسليم وقتا معقولا يتيسر فيه للمؤجر استيراد الالة الزراعية من الخارج .

مكان التسليم:

تنص المادة ٣٤٧ من القانون المدنى على أن ١، - إذا كان محل الالتزام شيئاً معيناً بالذات وجب تسليمه فى المكان الذى كان موجوداً فيه وقت نشوء الالتزام ، ما لم يوجد اتفاق أو نص يقضى بغير ذلك .

٢ - أما فى الالتزامات الأخرى فيكون الوفاء فى المكان الذى يوجد فيه موطن المدين وقت الوفاء أو فى المكان الذى يوجد فيه مركز أعمال المدين إذا كان الالتزام متعلقاً بهذه الأعمال، وتفريعا على هذا إذا كان الشئ المؤجر معينا بالذات ، فإن التسليم يكون فى المكان الذى يكون هذا الشئ موجوداً فيه وقت إنعقاد الإيجار ، وهذا أمر طبيعى فى العقار ، بل إنه يمكن القول بوجه عام أن العقار يكون تسليمه فى محل وجوده لأنه لا يمكن للمتعاقدين الاتفاق على غير ذلك ، إذ أن هذا يتعارض مع طبيعة الأشياء إلا إذا كان التسليم مقصوراً على إعطاء مفاتيح المنزل مثلاً للمستأجر فهذا يجوز حصوله فى جهة أ خرى . ويتبع فى ذلك اتفاق المتعاقدين ، وإن لم يوجد إتفاق ففى مكان وجود المنزل - السنهورى - الإيجار فقرة ١٩٤ ص ٢٤٢ هامش ١ . وقد يكون الشئ المعين بالذات منقولا لم يعين مكان وجوده وقت الإيجار فالمفروض حينئذ أن المنقولات يصحب مالكه حيث يقيم ، فيكون مكان التسليم فى موطن المؤجر أو فى المكان الذى يوجد فيه مركز أعماله إذا كان الإيجار يتعلق بهذه الأعمال . هذه كله ما لم يتفق المتعاقدان على مكان آخر يسلم فيه الشئ المؤجر فيجب إعمال هذا الاتفاق .

نفقات التسليم:

الأصل أن المؤجر مدين بالتسليم ، ومن ثم يتحمل نفقاته ويدخل فى هذه النفقات مصروفات نقل الشئ الى المكان الذى يتم فيه التسليم .

هلاك العين قبل التسليم :

إذا هلكت العين قبل التسليم ، فإن التنفيذ العينى يكون متعذراً ومن ثم يفسخ العقد .

ثالثا : صيانة العين المؤجرة :

تنص المادة ٥٦٧ من القانون المدنى على أن :

١ – على المؤجر أن يتعهد العين المؤجرة بالصيانة على الحالة التى سلمت بها ، وأن يقوم فى أثناء الاجارة بجميع الترميميات الضرورية دون الترميمات التأجيرية .

٢ – وعليه أن يجرى الأعمال اللازمة للأسطح من تخصيص أو بياض ، وأن يقوم بنزح الابار والمراحيض ومصارف المياه .

٣ – ويتحمل المؤجر التكاليف والضرائب المستحقة على العين المؤجرة ويلزم بثمن المياه رإذا قدر جزافاً ، فإذا كان تقديره بالعداد كان على المستأجر ، أما ثمن الكهرباء والغاز وغير ذلك مما هو خاص بالاستعمال الشخصى فيتحمله المستأجر .

٤ – كل هذا ما لم يقضى الاتفاق بغيره» .

من هذا النص يبين أن هناك ثمة التزامات تقع على عاتق المؤجر نعرض لها على هذا النحو :

١ - التزام المؤجر بصيانة العين المؤجرة :

يلتزم المؤجر بأن يوالى العين بالصيانة اللازمة لتبقى على الحالة التى سلمت به ، وعليه أن يقوم خلال فترة الإيجار بكافة الترميميات الضرورية ، أى أن المشرع يجعل التزام المؤجر ايجابياً ومستمراً .

وهذا يجعلنا نفرق بين الترميمات الضرورية والترميمات التأجيرية .

الترميمات الضرورية التي يلتزم بها المؤجر :

لم يوضح النص حصراً الترميمات الضرورية بل إن النص أورد أمثلة على ذلك ، ومع هذا يمكن القول بأن الترميمات الضرورية هى اللازمة لإنتفاع المستأجر بالعين المؤجرة وليس بلازم أبداً أن تكون هذه الترميمات مستعجلة وضرورية لحفظ العين المؤجرة ، ويمتد التزام المؤجر الى ملحقات العين أيضاً كالمصعد وغرفة الخدم والجراج الملحق بالمنزل بحسب أن الملحقات تلحق العين ولأن الغاية والهدف من الصيانة أن يستوفى المؤجر المنفعة المؤجرة وفقاً للاتفاق طيلة مدة عقد الإيجار وهذا لا يتحقق إذا لم يقم بصيانة الملحقات والقول بأن اصلاحا ما يعتبر من الاصلاحات الضرورية أو من الاصلاحات التأجيرية يختلف بإختلاف الظروف والأحوال ، ويفصل فيها القاضى بمقتضى سلطته التقديرية دون رقابة عليه من محكمة النقض مراعيا فى ذلك عرف الجهة ، فإذا كان هذا العرف يقضى بأن إصلاحاً ما يقوم به المؤجر اعتبر إصلاحا ضروريا . أما اذا قضى العرف بوقوعه على عاتق المستأجر اعتبر اصلاحاً تأجيرياً وقد أشارت الى العرف المادة ٥٨٢ مدنى التى تقضى بالتزام المستأجر بإجراء الترميمات التأجيرية ـ عبد الباقى ص ١٨١ ـ شنب ص ٢٠٨ ، عبد الحميد عمران ص ١٣٦ . على أن المؤجر لا يستطيع أن يتخلص من هذا الالتزام إلا اذا أثبت أن التلف قد نشأ عن خطأ المستأجر أو خطأ شخصى ممن يسأل عنهم المستأجر المشاركين له فى استعمال العين المؤجرة بحسب أن المستأجر هو الذى يكون ملزما بالاصلاح فى هذه الحالة ـ مرقص ص ٣٢٤ ، البدرواى ص ٥٠٧ وما بعدها ، شنب ص ٢٠٧ ـ خميس خضر ص ٢٠٢ ـ عبد الرازق فرج ص ٧٤ وما بعدها . أما بالنسبة للأعمال التى تأمر السلطة الادارية بإجرائها ضماناً لحفظ العين وصيانتها من ذلك مثلا تدعيم جدار ايل للسقوط فإن المؤجر يلتزم بها وحده . هذا وقد ألحقت الفقرة الثالثة من المادة ٥٦٧ من القانون المدنى بالترميمات الضرورية التى يلتزم بها المؤجر التكاليف والضرائب المستحقة على العين المؤجرة وهى عوائد الأملاك وضريبة الحفر ونفقات تطهير المساقى والمصارف .

الترميمات التأجيرية :

وهذه لا يلتزم بها المؤجر بل هى على عاتق المستأجر وقد جرى العرف على ذلك مثل إصلاح البلاط ، أو الأبواب والنوافذ والمفاتيح ودهان الحوائط .

أما الأعمال التى يقصد بها الزيادة فى العين أو تحسينها على المستأجر فى الانتفاع بالعين فهى لزاما على عاتق المستأجر ، وإن أوجبت المادة ٥٦٧ من القانون المدنى وإن أوجبت على المؤجر أن يتعهد العين المؤجرة بالصيانة لتبقى على الحالة التى سلمت بها وأن يقوم بها فى أثناء الاجارة كالترميمات الضرورية دون الترميمات التأجيرية إلا أنها نصت فى فقرتها الرابعة على جواز تعديل هذا الالتزام بإتفاق خاص بقولها «كل هذا ما لم يقضى الاتفاق بغيره» مما مؤداه أن أحكام المادة ٥٦٧ المذكورة ليست من النظام العام ومن ثم فإن الحكم المطعون فيه اذا استند فى قضائه الى ما نص عليه بعقد الإيجار من أن استعمال الطاعنين «المستأجرين» للمصعد من قبيل التسامح ولا يرتب لهما حقا فى ذمة المؤجر فإنه لا يكون قد خالف القانون إذ أن هذا الشرط لا مخالفة فيه للقانون أو النظام العام ـ طعن رقم ٤٤ السنة ٣٤ ق جلسة ١٥/٦/١٩٦٧.

الجزاء على إخلال المؤجر بالتزامه بصيانة العين :

إذا تأخر المؤجر عن القيام بالتزاماته على نحو ما بسطناه سلفا كان للمستأجر طبقا للقواعد العامة أن يطلب التنفيذ العينى عن طريق رفع الدعوى أمام المحكمة بالزام المؤجر بإجراء هذه الاصلاحات أو الترميمات ، وعندئذ يحكم القاضى بإجرائها ويحدد له فى الحكم ميعاد لتنفيذها ، وليس للمؤجر أن يتحاشى ذلك بأن يعرض إنقاص الأجرة أو تعويضه عن نقص المنفعة الناشئ من حاجة العين الى تلك الاصلاحات أو الترميمات . أما إذا كانت تلك الترميمات جسيمة بحيث ترهق المؤجر إذا ما قام بها كأن تكون نفقات الترميم لا تتناسب البته إذا قورنت بما تغله العين من أجرة عندئذ يجوز للقاضى ألا يجبره على إجرائه وذلك تطبيقاً لنص المادة ٢٠٣ مدنى ويقتصر

حق المستأجر على الفسخ أو إنقاص الأجرة مع التعويض إن كان له مقتضى .

آثار عقد الإيجار بالنسبة للمستأجر :

١ - دفع الأجرة :

ذكرنا أن للمتعاقدين الحرية الكاملة في تحديد مقدار الأجرة في ظل أحكام القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦ ، وكذلك تعرضنا لجنس الأجرة وكيفية تقديرها ، ومن ثم إذا اتفق المتعاقدان على مقدار الأجرة ، التزم المستأجر بدفع هذا المقدار دون زيادة أو نقصان ، ذلك أن العقد شريعة المتعاقدين ، كذلك يلتزم المستأجر بمصروفات دفع الأجرة كما إذا كان مشترطا في العقد أن يكون الدفع عن طريق البريد أو بتحويل مصرفي . والمستأجر هو الذي يقوم بدفع الأجرة ، وإذا مات التزم بها الورثة إذ أن الورثة يلتزمون بدفع الأجرة بموجب عقد الإيجار .

من يحق له قبض الأجرة :

الدائن بالأجرة هو الذي يحق له قبض الأجرة ، وفي عقد الإيجار هو المؤجر فيحق له قبضها هو أو ورثته ، وللمؤجر أن ينزل عن الأجرة لغيره كما ينزل عن أي حق له ، على أن تراعى في ذلك قواعد الحواله وقد قضت محكمة استئناف مصر بأنه اذا قبل المستأجر تحويل الأجرة الى من يريد المؤجر تحويلها إليه فحولها المؤجر لوطني أو أجنبي في دين عليه للمحال له كان ذلك حوالة حق لا مجرد توكيل بالقبض إذ المقصود منه أن يحصل المحال له لنفسه ما يسد به دينه على المؤجر. استئناف مصر ١٢ يناير سنة ١٩٣٩ ، المحاماه ٢٠ رقم ١٧٨ ص ٤٦٥ . وعندئذ لا يجوز للمستأجر إذا كان قد رضي بالحوالة أو أعلن بها أن يدفع الأجرة لغير المحال له وإلا كان الدفع غير صحيح . وقد يحجز دائن المؤجر تحت يد المستأجر ، ففي هذه الحالة لا يجوز للمستأجر أن يدفع الأجرة للمؤجر وإلا كان معرضا لدفعها مرة أخرى للدائن الحاجز .

وعند اشهار افلاس المؤجر ، لا يجوز للمستأجر دفع الأجرة له وإنما الذى له الحق فى قبض الأجرة هو السنديك تحت اشراف مأمور التفليسه وهو القاضى المنتدب للاشراف عليها . وعند بيع المؤجر للعين المؤجرة ودفع المستأجر الأجرة للمؤجر وهو يجهل البيع فإن هذا الدفع صحيح ، أما إذا كان يعلم بالبيع بأن أعلنه المشترى له فلا يجوز دفع الأجرة إلا للمشترى والأجرة تسقط بالتقادم إذا مضت خمس سنوات من وقت حلولها حتى ولو كان قد اشترط دفعها مقدما أو من وقت حلول كل قسط من أقساط الأجرة وهو ما نصت عليه المادة ١/٣٧٥ من القانون المدنى .

ضمانات مؤجر العقار فيما يتعلق بالمنقولات الموجودة فى العين المؤجرة :

و ضع منقولات تضمن الأجرة :

وقد أشارت الى ذلك نص المادة ٥٨٨ من القانون المدنى والذى يخلص من هذا النص أن المستأجر يلتزم بأن يضع منقولات فى العين المؤجرة تفى قيمتها بمقدار الأجرة عن مدة الإيجار الى حد سنتين . وإذا كان دفع الأجرة سنتين مقدما لم يلتزم بوضع المنقولات حتى تنقضى السنتان اللتان دفع الأجرة عنهما مقدما - سليمان مرقص فقرة ٢٠٣ ص ٢٦٣ . عبد الفتاح عبد الباقى فقرة ٢٣٥ ، محمد على إمام فقرة ١٤٦ ، عبد المنعم البدراوى ص ٩١ ، عبد المنعم فرج الصده فقرة ١٧٤ ص ٢٤٢ . وعند إنقضائها يلتزم بوضع منقولات تفى بأجرة سنتين أخريين أو المدة الباقية إذا كانت أقل من سنتين ، إلا إذا اختار المستأجر أن يدفع الأجرة مقدماً كما فعل فى المدة الأولى . أما إذا كانت مدة الإيجار أقل من سنتين التزم بتأمين الأجرة أو دفعها مقدما .

على أن المنقولات التى يضعها المستأجر فى العين المؤجرة تكون ضامنة للأجرة .

وإذا نشب خلاف بين المؤجر والمستأجر حول ما إذا كانت المنقولات التى وضعها فى العين المؤجرة كافية لضمان الأجرة وفقاً للحدود التى بيناها أو غير

كافية فإن تقدير هذه المنقولات يتم بمعرفة أهل الخبرة التى تندبهم المحكمة لذلك .

وهذه المسألة ليست متعلقة بالنظام العام ومن ثم يجوز إعفاء المستأجرين من هذا الالتزام إذا اتفق المتعاقدان على ذلك . ويجوز اعفاء المستأجر من هذا الالتزام فى حالة تقديمه تأمينات أخرى كرهن أو كفالة عندئذ يكون الالتزام بدليا .

الجزاء على عدم و ضع المنقولات بالعين :

طالما أنه لم يحدث اتفاق أو لم يقدم المستأجر تأمينا يعفيه من هذا الالتزام، فإنه إذا أخل المستأجر بالتزامه هذا جاز للمستأجر أن يطلب فسخ عقد الإيجار والتعويض عما يصيبه من ضرر ، ويستطيع المستأجر أن يتوقى حكم الاخلاء بوضع منقولات كافية فى العين المؤجرة .

هل يحق للمؤجر حبس المنقولات الموجودة بالعين المؤجرة :

يبين من نص المادة ٥٨٩ من القانون المدنى أن للمؤجر ضماناً لكل حق يثبت له بمقتضى عقد الإيجار أن يحبس جميع المنقولات القابلة للحجز الموجودة فى العين طالما أنها مثقلة أو محملة بإمتياز المؤجر . حتى ولو كانت غير مملوكة للمستأجر . وله كذلك أن يمانع فى نقلها ، أما إذا نقلت رغم معارضته أو دون علمه فيكون له الحق فى استردادها من الحائز لها حتى ولو كان حسن النية . إلا أنه ليس للمؤجر أن يستعمل حق الحبس أو فى الاسترداد إذا كان نقل هذه الأشياء تقتضيه حرفة المستأجر أو المألوف فى شئون الحياة أو كانت المنقولات التى تركت فى العين المؤجرة أو التى تم استردادها تفى بضمان الأجرة وفاء تاما . على أن سبيل المؤجر لاستعمال حق الحبس هو أن يوقع حجزاً تحفظياً على هذه المنقولات إذا كانت باقية فى العين المؤجرة .

استعمال العين المؤجرة بحسب ما أعدت له :

تنص المادة ٥٧٩ من القانون المدنى على أن «يلتزم المستأجر بأن يستعمل

العين المؤجرة على النحو المتفق عليه ، فإن لم يكن هناك اتفاق التزم أن يستعمل العين بحسب ما أعدت له» . من هذا النص يبين أن المستأجر ملتزم بأن يستعمل العين المؤجرة إما على النحو المتفق عليه إذا كان هناك اتفاق بين المتعاقدين ، وإما بحسب طبيعة العين طبقا لما أعدت له إذا لم يكن هناك اتفاق - ومن ثم إذا أخل المستأجر بالتزامه جاز للمؤجر طلب التنفيذ العينى أو فسخ عقد الإيجار مع التعويض فى الحالتين ، وعلى ذلك فإن المستأجر يلتزم باستعمال العين على النحو المتفق عليه بالعقد ، فإذا اتفق بالعقد على استعمال معين للعين بالعقد التزمه المستأجر ، وإذا اتفق على عدم استعمالها فى وجه معين امتنع على المستأجر استعمالها فى هذا الوجه ، فاذا اتفق فى عقد الإيجار على استعمال العين المؤجرة سكنا له لم يجز استعمالها مكتبا أو عيادة أو محلا أو مسرحا ، وإذا اتفق على استعمال العين المؤجرة فى مزاولة نوع معين من التجارة لم يجز استعمالها لمزاولة تجارة أخرى - وقد جرى قضاء النقض على أن للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان المؤجر إذا أخل المستأجر فى استعماله للمكان بالتزاماته المتعلقة بهذا الاستعمال المنصوص عليها فى المواد ٥٧٩ ، ٥٨٠ ، ٥٨٣ من القانون المدنى والتى تلحق بالمؤجر ضرراً ، ولما كان عقد الإيجار المبرم بين الطرفين والذى نظم حقوقهما والتزاماتهما المتبادلة قد حظر على الطاعن - المستأجر - استعمال بدروم المنزل وحديقته وكان الحكم المطعون فيه - الذى قضى بإخلاء المستأجر لمخالفته الشروط المعقولة فى عقد الإيجار موافقا لصحيح القانون ومؤديا الى النتيجة التى خلص اليها فإن النعى عليه لمخالفة القانون والخطأ فى تطبيقه يكون على غير أساس - طعن رقم ٦٣٣ لسنة ٤٦ ق جلسة ١٧/٥/١٩٨٠ .

وتفريعاً على هذا إذا أجرت الأرض لزراعتها شعيراً فلا يجوز للمستأجر أن يزرعها قطنا ، وإذا أجرت لزراعتها متجراً وعينت نوع التجارة بالعقد فلا يجوز للمستأجر أن يستعمل العين فى تجارة أخرى غير المتفق عليها فى العقد من ذلك أن تكون محل للبقالة . على أنه يجب عدم التشدد فى مراعاة هذه القاعدة بحسب أن العرف يعدل فيها ويجيز لمن استأجر عينا لمباشرة تجارة

معينة أن يضيف اليها تجارة أخرى جرى العرف بإضافتها أو كانت تشبه التجارة المشروطة أو تعتبر من مكملاتها طالما أن العين المؤجرة لا يصيبها ضرر من هذا التعديل وإلا فإن المؤجر يعتبر متعسفا .

استعمال العين فى حالة عدم بيان نوع الاستعمال بالعقد :

قد لا ينطوى العقد المبرم بين المؤجر والمستأجر على بيان نوع النشاط الذى يستعملها المستأجر فيه ، فهنا يلتزم المستأجر باستعمال العين بحسب ما أعدت له ، والظروف وقرائن الأحوال هى التى تدل على كيفية الاستعمال ، فيرجع فى ذلك الى مهنة المستأجر لاسيما إذ بينت هذه المهنة بالعقد ، أو الى ما كان الشئ المؤجر مستعملا فيه من قبل ، أو الى كيفية إعداد العين المؤجرة ، إذ قد تدل طريقة التجهيز والإعداد على أنها تستعمل لغرض خاص كبنك أو مسرح أو مقهى أو مطعم أو مخبز ، وإلى الناحية الموجودة بها العين ، والى ما نشر عنه من الاعلانات قبل الإيجار ، والى العرف والعادات المحلية والى غير ذلك من القرائن ، على أن استعمال سطح المنزل بواسطة المستأجر لا يعد خروجاً عن الغرض من التأجير ، ولا زيادة فى الانتفاع ، ذلك أن العرف يجيز للمستأجرين استعمال وهو ما يعد من مكملات الانتفاع بالسكن مادامت العين المؤجرة لا يصيبها ضرر من هذا الانتفاع ومادام المؤجر لم تتعطل له مصلحة مشروعة .

التزام المستأجر بإستعمال العين فى خلال فترة العقد :

انتهينا الى أن المستأجر يلتزم بإستعمال العين المؤجرة فيما أعدت من أجله ، كذلك فإنه لا يجوز له أن يترك العين المؤجرة دون استعمالها أصلا وذلك إذا كان من وراء عدم استعمالها ضرر يصيب العين ، وتفاديا لهذا يجوز للمستأجر أن يستعمل العين عن طريق نائب عنه كوكيل أو مستأجر من الباطن أو متنازل له عن الإيجار . وذلك كله ليس إلا ترديداً لقاعدة معينة إلا وهى إذا كان استعمال العين المؤجرة حق للمستأجر فهو أيضاً واجب عليه . وتفريعا على ذلك فالمستأجر الذى يستأجر منزلا للسكنى ويهجره ولا يترك من يتعهده

بالصيانة يكون مسئولا عن تعويض المؤجر عما يحدث من تركه للمنزل من تخريب أو تلف لعدم سكناه أو من ضرر لعدم النظافة أو التهوية . وهذا بخلاف ما إذا كانت العين مستأجرة لأجل استعمالها مصيفا فإن المستأجر لا يكون ملزما بسكناه طوال العام ، ومادام يتعهده بالصيانة فلا مسئولية عليه من عدم سكناه فى غير المصيف .

الجزاء على الإخلال :

إذا أخل المستأجر بالتزامه من استعمال العين المؤجرة فيما أعدت له على النحو الذى أسلفناه ، فللمؤجر طبقاً للقواعد العامة أن يطالب المستأجر بتنفيذ هذا عينا بمعنى أنه يستطيع أن يلزمه بإستعمال العين فيما أجرت من أجله ، وبألا يتركها دون استعمال ، ويستطيع أن يلجأ فى ذلك الى التهديد المالى ، بل يحق له عند الاقتضاء أن يطلب وضع العين تحت الحراسة القضائية لإدارتها على الوجه الواجب . وهذا وإن كان أمر جائز إلا أن المؤجر غالباً يطلب فسخ الإيجار والمحكمة فى هذه الحالة غير ملزمة بإجابة المؤجر الى طلبه إذ قد تكتفى بالحكم على المستأجر باستعمال العين الاستعمال المشروع وتعويض المؤجر عن الضرر . إلا أن المستأجر يستطيع أن يتلافى فسخ العقد إذا رجع عن نفسه عما أوجب مسئوليته .

ر ضاء المؤجر يرفع المخالفة التى ارتكبها المستأجر :

انتهينا الى أن المستأجر لا يجوز له أن يستعمل العين المؤجرة فى غير الغرض المؤجرة من أجله ، وأنه لا يجوز له أن يستعملها فى غير هذا الغرض بدون إذن المستأجر ، ونضيف الى أنه يفترض فى كل تغيير يحدثه المستأجر فى الانتفاع بالعين المؤجرة بغير اذن من المؤجر أنه ضار بالمؤجر ويقع على المستأجر عبء إثبات ذلك .

ورضاء المؤجر بتغيير الاستعمال يرفع المخالفة عن المستأجر فتنتفى عنه المسئولية عن الفعل وفى هذا جرى قضاء النقض على أن . يجوز للمؤجر أن يطلب إخلاء المكان المؤجر إذا استعمله المستأجر أو سمح باستعماله بطريقة

تنافى شروط الإيجار المعقولة اذا ما ترتب على هذا الاستعمال ضرر بمصلحة المؤجر ، إلا أنه يشترط فى ترتيب الاخلاء على وقوع تلك المخالفات أن يكون قد وقعت دون رضاء المؤجر لأن رضائه يرفع عنها وصف المخالفة - الطعن رقم ٨٦٦ لسنة ٤٦ ق جلسة ١٩٧٩/١/١٠ ورضاء المؤجر قد يكون صريحاً ، وقد يكون ضمنا كما اذا علم المؤجر بالتغيير ولم يعترض على ذلك خلال مدة معقولة يقدرها القاضى على أن مجرد علم المؤجر بتغيير استعمال العين المؤجرة لا يعنى الموافقة عليه - طعن رقم ٧٨١ لسنة ٤٥ ق جلسة ١٩٨٠/٢/١٣.

إحداث تغييرات خلال فترة العقد :

تنص المادة ٥٨٠ من القانون المدنى على أن ١) – لا يجوز للمستأجر أن يحدث بالعين المؤجرة تغييرا بدون إذن المؤجر إلا إذا كان هذا التغيير لا ينشأ عنه أى ضرر للمؤجر .

٢ – فإذا أحدث المستأجر تغييرا فى العين المؤجرة مجاوزاً فى ذلك حدود الألتزام الوارد فى الفقرة السابقة جاز الزامه بإعادة العين إلى الحالة التى كانت عليها وبالتعويض إن كان له مقتضى.

من هذا النص يبين أن المشرع حظر على المستأجر أجراء أى تغيير بالعين المؤجرة بدون إذن المؤجر ، إلا إذا كان هذا التغيير لا ينشأ عنه أى ضرر للمؤجر .

والمراد بالتغيير هنا ، هو التغيير المادى ، لا مجرد تغيير استعمال العين فقد سبق لنا التصدى لذلك ، وعلى هذا إذا فتح المستأجر فى المكان المؤجر نوافذ أو أبواب جديدة ، أو سد نوافذ أو مطلات أو تغيير حجرات المسكن أو قسم محلا كبيراً إلى محلين صغيرين فإنه فى هذه الحالة يكون مخلا بالتزامه إذا ترتب على هذا التغيير ضرر للمؤجر وكان التغيير دون إذنه .

أما إذا لم يترتب على التغيير المادى ضرر للمؤجر ، فللمستأجر أن يحدثه ولو بغير إذن من المؤجر ، شريطة أن يعيد العين إلى أصلها عند نهاية الإيجار

إذا طلب منه المؤجر ذلك . ويقع على عاتق المستأجر عبء أثبات عدم حصول ضرر للمؤجر نتيجة تغيير استعمال العين بحيث إذا أثبت عدم حصول ضرر من التغيير فإن مسئوليته تنتفى ولو كان قد نص فى العقد على حظر التغيير .

استخلاص الضرر وتقديره :

استخلاص ثبوت الضرر أو نفيه من مسائل الواقع التى يستقل بها قاضى الموضوع . ما دام الدليل الذى أخذ به فى حكمة مقبولاً ـ طعن رقم ٤٥٠ لسنه ٤٣ ق جلسة ١٩٧٧/٥/١١ .

و ضع الأجهزه الحديثة في العين المؤجره :

تنص الماده ٥٨١ من القانون المدنى على أن : ١: – يجوز للمستأجر أن يضع بالعين المؤجره أجهزه لتوصيل المياه والنور الكهربائى والغاز والتليفون والراديو وما إلى ذلك ما دامت الطريقه التى توضع بها هذه الاجهزه لا تخالف الأصول المرعيه ، وذلك ما لم يثبت المؤجر أن وضع هذه الأجهزه يهدد سلامة العقار .

٢ – فإذا كان تدخل المؤجر لازما لأتمام شئ من ذلك جاز للمستأجر أن يقتضى منه هذا التدخل ، على أن يتكفل بما ينفقه المؤجر، .

رخص هذا النص وأجاز للمستأجر أن يضع بالعين المؤجرة أجهزه لتوصيل المياه ، والنور ، والكهرباء ، والغاز ، والتليفون ، والراديو وما إلى ذلك كالدش ، وأريال التليفزيون وأجهزه التكييف . وقد أجاز المشرع ذلك بحسب أن هذه الأجهزه أصبحت من مقتضيات ومستلزمات الحياه العصريةوتبعا لا يجوز للمؤجر أن يعترض على تركيب المستأجر لها ما دام تركيبها لا يخالف الأصول المرعيه ولا يخل بسلامة العقار .

وفى الحالة التى يكون فيها إدخال هذه الأجهزه يحتاج إلى موافقة المؤجر وجب عليه الموافقه وأبرز مثل على ذلك موافقه شركة الكهرباء والغاز والمياه

على موافقه المالك لإدخال العدادات .

وقد ابرز النص الحالة التى تتطلب تدخل المؤجر فأوجب عليه أن يتدخل كما إذا كان تركيب هذه الأجهزه يحتاج إلى تقويه الجدران فإنه يجب عليه أن يقويها بمصروفات يتحملها المستأجر ، أو يرخص للمستأجر بالقيام بها بنفسه .

شروط و ضع الأجهزه الحديثه :

هناك شرطين يلزم توافرها لوضع المستأجر الأجهزه الحديثه بالعين المؤجره .

الشرط الأول :

ألا يكون تركيب هذه الأجهزه الحديثه يهدد سلامة المبنى ، كما لو كانت العين المؤجره قديمة . وعبء الاثبات يقع على عاتق المؤجر .

الشرط الثانى :

أن يراعى المستأجر عند تركيبها الأصول المرعيه والمتعارف عليها . والمؤجر هو الذى يقع عليه عبء أثبات تجاوز المستأجر للأصول المرعيه .

وفى هذا قضى بأن - إذا جاز لمستأجر منزل أن يدخل على نفقته الكهرباء فى المنزل الذى استأجره وبدون أحتياج إلى رضاء المالك ، إلا أنه لا يحق له إجبار المالك على تحمل النفقات اللازمة لتوصيل المنزل المؤجر لأقرب خط من خطوط شركة الكهرباء - محكمة تورينه البلجيكيه - المحاماه ٨ ص ١٢٥ .

وتفريعا على هذا فإنه لا يجوز للمؤجر أن يعارض فى إدخال هذه التغييرات بل يجب عليه أن يعاون المستأجر فى إدخالها إذا كان هذا التعاون لازما وتوافرت الشروط الآتيه .

١ - ألا يكون وضع هذه الأجهزه فى العين المؤجره من شأنه من يهدد سلامة العقار .

٢ – أن يراعى المستأجر فى إدخال هذه الأجهزه الأصول المرعيه .
٣ – أن يقوم المستأجر برد النفقات التى صرفها المؤجر إذا أقتضى الأمر تدخل المؤجر لمعاونه المستأجر .

ولا يغير من ذلك أن يتضمن عقد الإيجار حظراً صريحا بإجراء هذه التوصيلات بغير موافقه المؤجر لأن تمسك المؤجر بهذا النص رغم ثبوت إنتفاء تهديد سلامة العقار يجعله متعسفا فى استعمال حقه فى الأعتراض على إجراء التوصيلات ـ الطعن رقم ١٣٣٣ لسنه ٥٧ ق جلسه ١٢/١٢/١٩٩١ .

المحافظة على العين المؤجره :

تنص المادة ٥٨٣ من القانون المدنى على أن :١» – يجب على المستأجر أن يبذل من العنايه فى استعمال العين المؤجره وفى المحافظه عليها ما يبذله الشخص المعتاد .

٢ – وهو مسئول عما يصيب العين أثناء انتفاعه بها من تلف أو هلاك غير ناشئ عن استعمالها استعمالا مألوفا .

من هذا النص يبين أن المستأجر يلتزم بأن يبذل من العناية فى استعمال العين المؤجره وفى المحافظه عليها ما يبذله الشخص المعتاد . وليس الرجل شديد الحرص ، فالمعيار إذا موضوعى وليس التزام شخصى . على أن تحديد ما يجب على المستأجر إجراؤه فى سبيل حفظ العين المؤجره ورعايتها لهو أمر يختلف بأختلاف الظروف ويخضع لتقدير قاضى الموضوع وفى هذا قضى بأن ـ لئن كان من المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن تقدير ما تنطوى عليه طريقه استعمال المستأجر للعين المؤجره من إساءه تضر بالمؤجر هو من وسائل الواقع التى تستقل بها محكمة الموضوع بغير تعقيب عليها من محكمة النقض إلا أن ذلك مشروط بأن استخلاصها لذلك مستمدا من واقع صحيح يؤدى اليه فى منطق سائغ ـ طعن رقم ١٠٣٨ لسنه ٤٩ ق جلسه أول مارس لسنة ١٩٨٠ . على أن القاضى يستعين فى تحديد العنايه الواجبه من الشخص العادى بطبيعه العين نفسها ونوع الانتفاع المخصصه له وعرف الجهه .

وعلى المستأجر أيضا أن يبذل العنايه المعتاده فى استعمال الأجزاء المشتركه من العين المؤجره والمحافظه عليها من ذلك الأسطح ، والمصعد ، وبئر السلم وهو ما جرى عليه العرف . إلا أن المستأجر لا يلزم بشئ عما يصيبها من تلف إلا إذا كان نتيجة خطأ منه . أى أن التزام المستأجر فى المحافظه على العين هو التزام ببذل عنايه ، وليس التزام بتحقيق نتيجة ، فعليه أن يبذل عنايه الرجل المعتاد ،حتى ولو لم تتحقق النتيجة وهو ما جرى عليه نص الماده ٢١١ من القانون المدنى .

وطالما كان التزام المستأجر فى استعمال العين المؤجره والمحافظه عليها هو التزام ببذل عنايه وليس التزام بتحقيق نتيجة فمن ثم فإن أثبات حصول التقصير يقع على عبء المؤجر وليس على عاتق المستأجر بحسب أن الأصل أنه قد بذل عنايه الشخص العادى فى استعمال العين المؤجره والمحافظه عليها.

على أن هناك حالات يسأل فيها المستأجر عند حدوث تلف أو هلاك بالعين المؤجره أو المحافظه عليها .

وذلك عندما يكون التقصير ناشئ عنه أو عن تابعيه أما عندما يكون التلف أو الهلاك ناشئ عن الاستعمال المألوف للعين فلا مسئوليه على المستأجر .

ومسئوليه المستأجر عن اعمال تابعيه هى مسئوليه عقديه وليست مسئوليه تقصيريه ، فكل ما يأتيه الاتباع من اعمال ضاره بالعين يكون المستأجر مسئولا عنها مسئوليه عقديه ، ولا ينفى هذه المسئوليه عن المستأجر الا إذا أثبت السبب الأجنبى . فالتزامه هنا التزام بتحقيق نتيجة وليس التزام ببذل عنايه .

التزام المستأجر برد العين المؤجره :

تنص الماده ٥٩٠ من القانون المدنى على «يجب على المستأجر أن يرد العين المؤجره عند أنتهاء الإيجار ، فإذا أبقاها تحت يده دون حق كان ملزما

أن يدفع للمؤجر تعويضا يراعى فى تقديره القيمه الإيجاريه للعين وما أصاب المؤجر من أضراره .

المستأجر يحوز العين المؤجره بمقتضى عقد الإيجار ، فإذا زال سبب بقاءه فى العين وجب عليه ردها إلى المؤجر . وهو ملتزم برد العين المؤجره بذاتها ، ومن ثم لا يقبل منه رد قيمتها أو ما يماثلها أو ما هو أفضل منها إلا برضاء المؤجر أو بحكم المحكمة . وملزم أيضا برد ملحقات العين بحسب أن ملحقات العين هى فرع من الألتزام الأصلى وهو رد العين والفرع يتبع الأصل والأصلى يحمل الفرع فيعود إلى صاحبه . وفى هذا قضى بأن ـ مفاد نص الماده ٥٩٠ من القانون المدنى أن المستأجر يلتزم عند أنتهاء الإيجار برد العين المؤجره التى تسلمها عند بدء الأيجار سواء أكانت هذه العين تخضع لأحكام القانون رقم ٤٩ لسنه ١٩٧٧ فى شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقه بين المؤجر والمستأجر أو تخرج عن نطاق تطبيقه ، مما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه قد قضى بفسخ عقد الإيجار المبرم بشأن قطعة الأرض موضوع التداعى وتسليمها إلى المطعون ضده كأثر من آثار فسخ العقد فإن النعى يكون على غير اساس ـ طعن رقم ٨٨٩ لسنه ٥٠ ق جلسه ١٩٨٧/١١/١٦ ويكون رد العين المؤجره إلى المؤجر نفسه أو إلى ورثته أوخلفه الخاص وتفريعا على ذلك ليس للمستأجر الجديد أن يطالب المستأجر السابق بتسليمه العين الواجب ردها إلى المؤجر ، بحسب أن حق المستأجر حق شخصى بينما حق المؤجر عينى ، والحق الشخصى لا ينشئ علاقه قانونيه بينه وبين مستأجر سابق . إلا أنه يجوز للمستاجر الجديد أن يرفع على المستأجر السابق دعوى غير مباشره باسم المؤجر يطالبه فيها بتسليم العين .

مدى أختصاص القضاء المستعجل عند الأمتناع عن رد العين :

إذا أنتهى عقد الإيجار لأى سبب من الأسباب وإمتنع المستأجر عن ردها ، فإن وضع يده على العين يعتبر وضع يد غاصب وبغير سند ويهدد مصلحه المؤجر من تفويت حقه فى الانتفاع بالعين المؤجرة فى علاقة جديدة ومن ثم

يختص معه القضاء المستعجل بطرده من العين المؤجرة وتسليمها للمؤجر خالية مما يشغلها . على أن إخلال المستأجر بالتزامه بالرد عند انتهاء الإيجار إذ هو حال بفعله دون تمكين المؤجر من الانتفاع بها دون عائق يجعله بمقتضى نص المادة ٥٩٠ مدنى ملزماً بأن يدفع للمؤجر تعويضاً يراعى فى تقديره القيمة الإيجارية للعين وما أصاب المؤجر من ضرر. الطعن رقم ٩٣ لسنة ٣٤ ق جلسة ١٩٦٧/١١/١٤ .

الحالة التى يجب الرد عليها :

تنص المادة ٥٩١ من القانون المدنى على أن «على المستأجر أن يرد العين المؤجرة بالحالة التى تسلمها عليها ، إلا ما يكون قد أصاب العين من هلاك أو تلف بسبب لا يد له فيه .

فإذا كان تسليم العين للمستأجر قد تم دون كتابة محضر أو دون بيان بأوصاف هذه العين ، افترض حتى يقوم الدليل على العكس أن المستأجر قد تسلم العين فى حالة حسنه» .

ومفاد هذا النص أن المستأجر يلتزم برد العين بالحالة التى تسلمها عليها ، بحيث إذا اختلفت حالتها وقت الرد عن حالتها وقت التسليم اعتبر المستأجر مخلا بالتزامه ، إذا لم يعد العين الى حالتها وقت التسليم .

ومن ثم وجب معرفة حالة وقت التسليم حتى تكون هذه الحالة التى يجب رد العين عليها وعبء الاثبات يقع على عاتق المستأجر . والمستأجر عند رد العين يجب عليه أن يثبت أن حالتها وقت الرد هى حالتها وقت التسليم ، وأفضل سبيل لإثبات ذلك أن يكون المؤجر والمستأجر قد حررا وقت التسليم محضراً يبين حالة العين وأوصافها وما تشمل عليه من ملحقات وهو ما يسمى محضر التسليم أو الجرد ، فإذا وجد هذا المحضر فإن التحقق من مطابقة حالة العين وقت الرد لحالتها وقت التسليم أمر ميسور ولا يتطلب سوى إجراء المضاهاه . أما إذا لم يوجد هذ المحضر أفترض حتى يقوم الدليل على العكس أن المستأجر قد تسلم العين فى حالة جيدة ، ويكون المشرع بهذا قد وضع

قرينة قانونية مقتضاها أن المستأجر تسلم العين فى حالة جيدة ، وهذه القرينة قابلة لإثبات العكس ومن ثم يجوز للمستأجر أن يثبت أن العين وقت أن تسلمها لم تكن فى حالة جيدة ، وأنه قد قبلها وأن حالة العين وهو يردها مطابقة للحالة التى تسلمها ، ويثبت ذلك بكافة طرق الاثبات المقررة قانونا ، فإذا ما أثبت ذلك فإنه يكون قد أوفى بالتزامه ولا تترتب أية مسئولية فى ذمته .

أما اذا تبين أن حالة العين وقت الرد قد تغيرت عما كانت عليه وقت التسليم فإن هذا التغيير إما أن يكون بسبب الهلاك أو التلف ، وإما أن يكون بسبب آخر . وهلاك العين المؤجرة بغير خطأ المستأجر فإنها تهلك على المؤجر سواء حدث الهلاك قبل التسليم أو بعد التسليم ولا يكون المؤجر مسئولا عما يحدثه هذا الهلاك من ضرر بالمستأجر إلا إذا أثبت وقوع خطأ منه لأن مسئولية المؤجر فى هذه الحالة مسئولية عقدية مصدرها عقد الإيجار ، ولا محل لتطبيق مسئولية المستأجر المفترضة عن طريق العين المؤجرة المنصوص عليها فى المادة ٥٨٤ من القانون المدنى فى حق المؤجر إذا حدث الحريق أثناء وجود العين المؤجرة فى حيازته قبل تسليمها للمستأجر فعلياً ذلك أن هذا النص إنما يورد حكما خاصا بمسئولية المستأجر عن طريق العين المؤجرة لا يجوز القياس عليه - طعن رقم ٧٦٠ لسنة ٥٠ ق جلسة ١٩٨٥/٥/١٣ .

الباب الثانى

التنازل عن الإيجار
والإيجار من الباطن
فى ضوء
القانون رقم ٤ لسنة ١٩٩٦



الفصل الأول

الفرع الأول

التنازل عن الإيجار

المقصود بالتنازل هو أن ينقل المستأجر جميع حقوقه المتولدة أو الناشئة عن عقد الإيجار الى شخص آخر يحل محله فيه يسمى المتنازل اليه ، ويكون ذلك عن طريق حوالة الحق فيعتبر المستأجر محيلا والشخص الآخر محالا إليه بحسب أن المستأجر يحيل الى المتنازل إليه حقوقه قبل المؤجر فى الانتفاع بالعين ويحيل عليه أيضاً التزاماته المترتبة على عقد الإيجار وأهمها التزامه بدفع الأجر والمحافظة عليها وصيانتها . ويجوز أن يتم التنازل عن مدة الإيجار كلها أو بعضها ، كما يجوز أن يكون بمقابل أو بدون مقابل . وفى المقابل فإن للمتنازل اليه الحق فى الرجوع بدعوى مباشرة على المؤجر بكل ما كان للمستأجر من حقوق فى الاجارة التى حصل له التنازل عنها .

وعلى هذا جرى نص المادة ٥٩٣ من القانون المدنى «للمستأجر حق التنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن وذلك عن كل ما استأجره أو بعضه ما لم يقض الاتفاق بغير ذلك» . وكما يجوز التنازل عن الإيجار على النحو الذى بسطناه فإنه يجوز التنازل عن الوعد بالإيجار من الموعود له . وقد استقر قضاء النقض على أن - التنازل عن الإيجار يتم بنقل المستأجر جميع حقوقه والتزاماته المترتبة على عقد الإيجار الى شخص آخر يحل محله فيها ، ويكون بهذه المثابة بيعا أو هبة لحق المستأجر تبعا لما إذا كان هذا التنازل بمقابل أو بدون مقابل ، أما التأجير من الباطن فلا يعدو أن يكون عقد إيجار يقع على حق المستأجر ذاته - طعن رقم ٨٠ لسنة ٤٨ ق جلسة ١٩٧٩/١/٢٤ ، طعن رقم ٢١٧ لسنة ٥١ ق جلسة ١٩٨٢/١/٢٠ وقضى أيضاً أن التنازل عن الإيجار تضمنه حوالة حق بالنسبة لحقوق المستأجر وحوالة دين لالتزاماته . نفاذه قبل الغير بقبوله له - طعن رقم ١٦٨٣ لسنة ٤٩ ق جلسة ١٩٨٧/١٢/٩ .

ونخلص مما تقدم أن للمستأجر التنازل عن الإيجار للغير ما لم يوجد شرط

يمنعه من ذلك وهو ما يسمى بالشرط المانع .

الشرط المانع من التنازل عن الإيجار :

وهذا الشرط لا يتحتم أن يكون مذكوراً صراحة فى العقد ،وإنما يجوز استخلاصه ضمنا من الظروف نفسها ، فإذا أجر المؤجر العين للمستأجر لإعتبارات شخصية فلا يجوز له أن يتنازل عن الإيجار ، وأبرز مثلا على ذلك فى المزارعة إذ لا يجوز للمستأجر التنازل عن الإيجار إلا برضاء المؤجر إذ المزارعة قد نظر فيها لشخص المزارع . على أن الشرط المانع لا يفترض وجوده ، فعند الشك يعتبر غير موجود ، والمؤجر هو الذى يتحمل عبء اثبات وجوده .

ويجب عدم التوسع فى التفسير الشرط المانع سواء أكان الشرط المانع صريحاً أو ضمنياً إذ القاعدة أن هذا المنع استثنائى ومن ثم لا يجوز التوسع فى تفسيره ولا تقييد حرية المستأجر فى التنازل عن الإيجار إلا بالقدر الوارد فى عقد الإيجار وثمة نتائج تترتب على ذلك :

١ – يجوز للمستأجر رغم وجود الشرط المانع أن يدخل معه شركاء فى استغلال العين المؤجرة طالما أنهم غير مستأجرين من الباطن وفى هذا قضت محكمة النقض بأن . إذا استأجر شخص محلا وكان مشروط عليه فى عقد الإيجار ألا يتنازل عن اجارته لأحد أو يؤجره من باطنه لآخر إلا بإذن المؤجر وأشرك المستأجر شخصا آخر معه فى التجارة وأودعا بضاعتهما فى المحل ثم تهدم المحل وتلفت البضاعة بفعل المالك وإهماله فلا مخالفة للقانون فى أن تقضى المحكمة لمالكى البضاعة التالفة بقيمة التعويض المستحق لهما . نقض مدنى ١٩٣٥/١/٢٤ مجموعة ١ رقم ٢٢٢ ص ٥٥١ . وللمستأجر أن يعير العين المؤجرة بحسب أن الإعارة ليست إيجاراً من الباطن ولا تنازل عن الإيجار ، على ألا تستغرق الإعارة مدة الإيجار الأصلى وشريطة ألا ينزل المستعير عن استعمال العين للغير .

٢ - لا يجوز التعسف فى التمسك بالشرط المانع ، فإذا كان من المتعذر على المستأجر الانتفاع بالعين المؤجرة بنفسه واضطر مرغما على التنازل عن إيجارها للغير أو التأجير من الباطن فليس للمؤجر أن يتمسك بالشرط المانع إذا لم تكن له أى مصلحة فى تنفيذه وإلا أعتبر متعسفا فى استعمال حقوقه .

الإيجار من الباطن :

والمقصود بالإيجار من الباطن هو أن يقوم المستأجر الأصلى بتأجير العين المؤجرة الى شخص آخر غيره يسمى المستأجر من الباطن ، ومن ثم لا يملك المستأجر بموجبه حقوقه المستمدة من عقد الإيجار الأصلى الى المستأجر من الباطن ، وإنما ينشئ هو فى ذمته التزامات جديدة محلها تمكين المستأجر من الباطن بالانتفاع بحق الإيجار الأصلى - مرقص ص ٥٦٧ - وقضى بأن المقصود بالتأجير من الباطن فى هذا الصدد هو المعنى المراد فى الشريعة العامة أى قيام المستأجر الأصلى بتأجير حقه كاملا أو بعضه فى الانتفاع بالعين المؤجرة إليه الى آخر فى مقابل أجرة يتفق عليها بينهما - طعن رقم ٧٣٦ لسنة ٤٤ ق جلسة ١٩٧٨/٣/١٥ وقضى أيضاً بأن الإيجار من الباطن يختلف عن التنازل عن الإيجار ففى الإيجار من الباطن تبقى العلاقة بين المؤجر والمستأجر الأصلى خاضعة لأحكام عقد الإيجار الأصلى وتسرى على العلاقة بين المستأجر الأصلى والمستأجر من الباطن أحكام عقد الإيجار من الباطن فلا ينشئ العقد الأخير علاقة مباشرة بين المستأجر من الباطن والمؤجر الأصلى - مالك العقار - فى حين أن التنازل عن الإيجار ينشئ مثل هذه العلاقة بينهما مع ما يترتب على ذلك من اثار قانونية - طعن رقم ٧٨٠ لسنة ٤٨ ق جلسة ١٩٨٣/٣/١٤ .

وثمة قاسم مشترك يجمع بين التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن هو أن محل كل من هذين العقدين هو منفعة العين المؤجرة ويترتب عليهما خروج هذه المنفعة من حوزة المستأجر ودخولها فى حوزة المتنازل إليه أو

المستأجر من الباطن .

ومما يؤكد أن المنع من التنازل هو استثناء ما جرى عليه قضاء النقض وفى هذا قضت بأن - جرى التقنين المدنى على أن حق المستأجر المتولد من عقد الإيجار فى الانتفاع بالشئ المؤجر بوصفه من الحقوق المالية يقبل التعامل فيه سواء بالنزول عنه الى الغير كلاً أو جزءاً مدة الإجارة كلها أو بعضها بمقابل أو بدونه ، أو بتأجيره الى الغير لقاء أجرة على النحو المتقدم ، وذلك ما نصت عليه المادة ٥٩٣ من القانون المدنى بقولها «للمستأجر حق التنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن وذلك عن كل ما استأجره أو بعضه ما لم يقض الاتفاق بغير ذلك» دلالة على أن المنع من هذه التصرفات وهو استثناء من الأصل لا يقوم إلا بالاتفاق عليه بين المؤجر والمستأجر- طعن رقم ٢٢٥ لسنة ٤٧ ق جلسة ١٩٧٩/١/٢٠ .

التنازل عن الشرط المانع :

الشرط المانع وضع أساسا لمصلحة المؤجر ، ومن ثم يجوز له بإعتباره صاحب المصلحة أن يتنازل عنه لأنه ليس فيه مساس بالنظام العام ، ويترتب عل هذا التنازل أنه يحق للمستأجر أن يتنازل عن العين الإيجار أو يؤجرها من الباطن دون حاجة الى الحصول على موافقة المؤجر مقدماً .

على أن النزول عن الشرط المانع كما يكون صريحا فإنه يكون ضمنى وأبرز مثل على التنازل الضمنى أن يتقاضى المؤجر الأجرة مباشرة من المتنازل اليه أو من المستأجر من الباطن ، أو يطالبه المؤجر بالأجرة وفى هذا قضى بأن - قبض المالك الأجرة من المستأجر من الباطن لا يعد بمثابة إقرار منه يقوم مقام الإذن الكتابى الصريح إلا إذا كان مباشراً وغير مقترن بأى تحفظ فإن لم يكن كذلك فإنه على العكس يتضمن جحداً لعقد الإيجار من الباطن - طعن رقم ١٠٨ لسنة ٤٨ ق جلسة ١٩٨٣/٤/٢٨ - وقضى بأن - وجوب حصول المستأجر على إذن كتابى صريح من المالك على التأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار وأن قبض وكيل المالك الأجرة من المتنازل له

عن الإيجار مباشرة دون تحفظ يعتبر بمثابة موافقة من المالك ـ طعن رقم ١٠٢٢ لسنة ٥١ ق جلسة ١٩٨٦/٦/٢٥ .

لا يجوز للمؤجر الرجوع فى التنازل عن الشرط المانع :

إذا نزل المؤجر عن الشرط المانع فليس له الحق فى الرجوع عن تنازله وفى هذا قضى بأن «منع المستأجر من تأجير المكان من باطنه أو التنازل عن الإجارة حق مقرر لمصلحة المؤجر ، فيجوز له النزول عنها صراحة أو ضمنا وليس له من بعد حصوله طلب فسخ الإجارة بسببه ـ طعن رقم ٦٧٤ لسنة ٤٦ ق جلسة ١٩٨٩/٢/٢٨ وقضى أيضاً بأن حق المؤجر فى إخلاء المستأجر لتأجيره العين المؤجرة من الباطن أو تنازله عن الإجاره جواز التنازل عنه صراحة أو ضمنا . عدم جواز الرجوع عنه بعد حصوله ـ طعن رقم ١١٤١ لسنة ٥٦ ق جلسة ١٩٩١/٢/١٣ .

هل يجوز بيع المصنع أو المتجر مع نقل الإيجار للمشترى فى ظل أحكام القانون ٤ لسنة ١٩٩٦ :

جرى نص المادة ٥٩٤ من القانون المدنى على أن «ومع ذلك إذا كان الأمر خاصا بإيجار عقار أنشئ به مصنع أو متجر واقتضت الضرورة أن يبيع المستأجر هذا المصنع أو المتجر ، جاز للمحكمة بالرغم من وجود الشرط المانع أن تقضى بإبقاء الإيجار إذا قدم المشترى ضمانا كافيا ولم يلحق المؤجر من ذلك ضرر محقق» . من هذا النص يبين أن القانون يرخص أو يبيح للمستأجر التنازل عن الإيجار لغيره ، رغم وجود الشرط المانع ، ورغم أن المؤجر لم يتنازل عن هذا الشرط صراحة أو ضمناً ، إذ المفروض أن هناك عقاراً أقيم به مصنع أو متجر يملكه ـ مستأجر العقار ـ وحتمت عليه الضرورة بيعه ، فإنه أى المستأجر لن يجد مشترياً يحل محله إلا إذا ضمن هذا المشترى أنه سيحل محل المستأجر فى إيجار العين ، بحسب أن شراء المصنع أو المتجر دون بقائه فى العقار الذى أقيم فيه يعرض المشترى لخسارة كثيرة من حيث عملاء المصنع والمتجر والمفروض أيضاً أن فى عقد الإيجار شرطا مانعاً من التنازل عن

الإيجار فأجاز القانون التجاوز عن هذا الشرط المانع ، وأباح للمستأجر أن يتنازل عن الإيجار للمشترى على خلاف الشرط إذا لم يلحق المؤجر من ذلك ضرر محقق وقدم المشترط ضماناً كافياً ، وما هذا إلا تطبيقاً لعدم جواز التعسف فى التمسك بالشرط المانع ، فطالما أن الضرورة قد حتمت على المستأجر بيع المصنع أو المتجر ، وطالما أن المؤجر لن يلحقه ضرر محقق فى التنازل عن الإيجار للمشترى فليست له إذاً مصلحة فى التمسك بالشرط المانع ، ومادام المشترى يقدم للمؤجر ضماناً كافياً للوفاء بحقوقه المتولدة عن عقد الإيجار فإن تمسك المؤجر بالرغم من ذلك كله بالشرط المانع يعتبر تعسفا لا يجيز له القانون ذلك .

مما تقدم يبين أن هناك شروط معينة يجب توافرها لإعمال نص المادة ٢/٥٩٤ من القانون المدنى .

أولاً : أن يكون هناك متجراً أو مصنع مقام على عقاره مملوك لشخص آخر وأن يكون مالك المتجر أو المصنع مستأجر لهذا العقار وممنوع عليه فى عقد الإيجار التنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن .

ثانياً : أن تقوم ضرورة تقتضى من المستأجر مالك المتجر أو المصنع بيعه من ذلك عجزه عن العمل أو موته وعجز الورثة عن الادارة أو يصدر قانون يشترط فى من يدير المتجر أو المصنع مؤهلاً علمياً وفى هذا قضى بأنه اذا استأجر شخص عيناً أنشأ فيها صيدلية ومرض صاحب الصيدلية فاضطر الى بيعها حتى لا يتركها بدون ادارة صيدلى مدة تجاوز ثمانية أيام وهو ما يحرمه القانون رقم ١٤ لسنة ١٩٢٩ الخاص بالصيدليات فإن هذا يعتبر ضرورة تجيز التنازل عن الإيجار لمشترى الصيدلية برغم وجود الشرط المانع ـ طنطا الكلية ١٩٥٠/١٢/١٤ . المحاماه ٢١ رقم ٤٠٢ ص ١٤١٢ ـ هذا ويعد إفلاس صاحب المتجر أو المصنع ضرورة تبيح لسنديك التفليسة عند بيع المتجر للوفاء بالديون أن يتنازل عن الإيجار للمشترى ، ولا يشترط فى الضرورة أن ترقى الى حد القوة القاهرة ، فقد يكون بيع المتجر بسببه إعسار صاحبه أو

استحكام الخلاف بينه وبين شركائه أو قيام منافسين أقوياء له ـ استئناف مصر ١٩٥٣/٦/٢٢ مجله التشريع والقضاء ٦ رقم ٥٣ ص ٢١٣ ، وقضى أيضاً بأنه إذا كانت ظروف المستأجر تدل على أنه أصبح على شفا الافلاس فهذه هى الضرورة التى أشارت اليها المادة ٢/٥٩٤ من القانون المدنى وليس مهما بعد ذلك أن يكون البيع لسبب السفر الى الخارج أو الافلاس الفعلى ، بل يكفى أن تطمئن المحكمة الى قيام شبح الخطر ليكون مبرراً لتحقق حالة الضرورة ـ مصر الكلية ، ١٩٥٥/١/٢٣ الدائرة ١٢ القضية رقم ٢٠٩٩ سنة ١٩٥١ ـ سليمان مرقص فى إيجار الأماكن فقرة ٦٨ ص ١٨٩ هامش ١ .

ثالثاً : أن يقدم مشترى المتجر ضمانا كافياً للمؤجر للقيام بالتزاماته الناشئة من عقد الإيجار الذى انتقل إليه ، على هذا الضمان يجب أن يكون إضافياً للضمان الذى للمؤجر فى المنقولات التى يشتمل عليها المتجر أو المصنع والتى توجد فى العين المؤجرة فهذه للمؤجر عليها حق امتياز ، وهذا الضمان قد يكون كفالة ، أو رهن ، إلا إذا كان المشترى أكثر ملائمة من المستأجر فلا تكون هناك حاجة الى ضمان ، على أن قاضى الموضوع هو الذى يقدر ضرورة الضمان الخاص ومدى كفايته.

رابعاً : ألا يترتب على تنازل المستأجر عن الإيجار للمشترى ضرر محقق . ويقع عبء اثبات هذا الضرر على عاتق المؤجر .

فإذا توافرت هذه الشروط الأربعة جاز للمستأجر أن يتنازل عن عقد الإيجار للمشترى بالرغم من وجود الشرط المانع ، ولا يغرب عن البال أنه يجب على المستأجر قبل التنازل عن عقد الإيجار أن يستأذن المؤجر بحيث وافق انتهى الأمر ، أما اذا رفض فإنه يرخص له فى التنازل عن الإيجار للمشترى ، وللمحكمة أن ترخص فى التنازل عن الإيجار أو لا ترخص فلها سلطة تقديرية فى ذلك نحو مراقبة مدى توافر الشروط الأربعة . وعند الموافقة الصادرة من المؤجر فإنه لا يكون للمشترط من حقوق إلا نفس حقوق المستأجر

المتنازل عن الإيجار وتفريعا على هذا إذا كان لا يجوز لهذا الأخير أن يباشر فى المكان المؤجر تجارة أخرى التزم المشترى بهذا القيد وكافة القيود الأخرى إذ ليس له من حقوقه أكثر من حقوق المستأجر .

الآثار التى تترتب على التنازل عن الإيجار أو الإيجار من الباطن :

يمكن القول بأن الأثر المترتب على ذلك قيام علاقات متنوعة نصوغها على هذا النحو :

١ - علاقة المستأجر بالمتنازل عنه عن الإيجار :

وهى بمثابة عقد حوالة صادر من الأول الى الثانى ، فالعلاقة إذا هى علاقة حوالة ، وليست علاقة إيجار ، ولا يعتبر المستأجر مؤجراً له ومن ثم لا يلتزم قبله بالتزامات المؤجر ولا تكون له حقوق المؤجر قبله - عبد الفتاح عبد الباقى . فقرة ٢٧٣ ص ٤٢٧ . وهذه الحوالة هى حوالة حق بالنسبة الى حقوق المستأجر قبل المؤجر ، وهى حوالة دين بالنسبة الى التزامات المستأجر نحو المؤجر ، بحسب أن المستأجر يتنازل عن حقوقه والتزاماته المستمدة من عقد الإيجار الأصلى ، وهذا العقد هو الذى يتحول الى المتنازل إليه بجميع مشتملاته من حقوق والتزامات وشروط دون أى تحوير فيها ويحل المتنازل اليه محل المستأجر فى كل ذلك ويصبح هو المستأجر فى عقد الإيجار بدلا من المستأجر الأصلى وينبنى على ذلك أن الأسباب المتعلقة بالمستأجر ويكون من شأنها إنهاء عقد الإيجار أو فسخه كالموت أو الاعسار أو الافلاس أو الاخلال بالالتزام لا يرجع فيها الى المستأجر بل الى المتنازل له عن الإيجار .

فالمتنازل له هو خلف خاص للمستأجر بتلقيه من الأخير حقا معينا بالذات كان قائماً ومستقراً فى ذمته وفى هذا قضت محكمة النقض بأن - يعتبر المتنازل له خلفا خاصاً للمستأجر بتلقيه عن الأخير حقا معيناً بالذات كان قائماً ومستقراً فى ذمته أى فيما كان للمتنازل من مركز قانونى موضوعى هو الحق فى الاجارة ، أما ما يحمى هذا المركز الموضوعى من أداة تتمثل فى الخصومة أمام المحكمة فلا خلافة فيها إلا للخلف العام إذا ما توفى الخصم أو

انقضت شخصيته القانونية فيواصل الخلف العام السير فى الخصومة - طعن ٨٩٨ س ٥١ ق جلسة ١٩٨٥/١٢/٢٥ . ومن ثم نعرض للالتزامات التى يرتبها التنازل عن الإيجار قبل كل من المستأجر والمتنازل اليه .

أ - التزامات المستأجر المتنازل :

١ - تسليم العين المؤجرة الى المتنازل اليه .

٢ - يلتزم المستأجر بالضمان إذا كان النزول عن الإيجار بعوض وهو ضمان وجود عقد إيجار صحيح يخوله منفعة عين لمدة معلومة لم تنقضى بعد .

ب - التزامات المتنازل إليه :

١ - إذا كان التنازل عن الإيجار بعوض فإن المتنازل اليه يلتزم بأداء العوض المتفق عليه الى المتنازل .

٢ - يكون المتنازل له بحسب كونه محالا عليه بدين المستأجر المتنازل ملزما تجاه هذا الأخير بالوفاء للمؤجر بالأجرة المستحقة له .

٢ - علاقة المستأجر الأصلى بالمستأجر من الباطن :

هذه العلاقة ليست علاقة حوالة كما فى التنازل عن الإيجار ، وإنما هى علاقة إيجار ، فالمستأجر بإيجاره من الباطن أجر حقه فى الإيجار للمستأجر من الباطن فى عقد إيجار مستقل عن عقد الإيجار الأصلى ، وأصبح فيه المستأجر الأصلى مؤجراً والمستأجر من الباطن مستأجراً . ومن ثم يصبح هناك عقد الإيجار الأصلى وهو يحكم العلاقة بين المؤجر والمستأجر الأصلى ، وعقد إيجار من الباطن يحكم العلاقة بين المستأجر الأصلى والمستأجر من الباطن دون مراعاة لعقد الإيجار الأصلى بحسب أنه من الجائز أن يكون العقدان مختلفين فى أمور كثيرة ، فقد يذكر فى عقد الإيجار الأصلى أن المستأجر ليس له أن يؤجر من الباطن دون موافقة المؤجر ، ويؤجر المستأجر بموافقة هذا الأخير دون أن يشترط على المستأجر من الباطن ضرورة الحصول على موافقته إذا أراد الإيجار من الباطن بدوره ، فللمستأجر من الباطن أن

يؤجر هو أيضاً من الباطن دون أن يحصل على موافقة المستأجر الأصلى إذ أن هذه الموافقة غير مشروطة فى عقد الإيجار من الباطن وإن كانت مشترطة فى عقد الإيجار الأصلى ، والمفروض فى ذلك أن المؤجر عندما وافق على الإيجار من الباطن وافق ضمنا على أن المستأجر من الباطن يجوز له بدوره أن يؤجر من الباطن ، أما اذا كانت موافقة المؤجر على الإيجار من الباطن مقصورة على هذا الإيجار وحده ، فليس للمستأجر من الباطن أن يؤجر من باطنه ، وإلا جاز للمؤجر أن يطلب فسخ الإيجار الأصلى وإخلاء العين من كل من المستأجر الأصلى والمستأجر من الباطن الأول والمستأجر من الباطن الثانى . عبد الفتاح عبد الباقى ، فقرة ٢٧٧ ص ٤٣٤ هامش ١ . على أنه اذا كان عقد الإيجار الأصلى وعقد الإيجار من الباطن مستقلين كل منهما عن الآخر ، إلا أن مدة عقد الإيجار من الباطن يجب ألا تزيد عن مدة الإيجار الأصلى بدون رضاء المؤجر ، وإذ انتهى عقد الإيجار الأصلى لأى سبب انتهى حتما معه عقد الإيجار من الباطن ولو كان فى الأصل لا ينتهى بموجب الشروط التى يشتمل عليها . وللمؤجر الحق فى اللجوء الى القضاء المستعجل لإخلاء العين من المستأجر من الباطن ، أما العكس فليس صحيحاً ، ذلك أنه قد ينتهى عقد الإيجار من الباطن قبل انتهاء عقد الإيجار الأصلى .

وثمة التزامات للمستأجر الأصلى نحو المستأجر من الباطن إذ يلتزم المستأجر الأصلى نحو المستأجر من الباطن بكافة التزامات المؤجر الأصلى من تسليم العين فى حالة تصلح معها للاستعمال ، وبأن يتعهد العين بالصيانة وبضمان التعرض ، وضمان العيوب الخفية وذلك كله وفقاً لشروط عقد الإيجار من الباطن لا شروط عقد الإيجار الأصلى .

وثمة التزامات للمستأجر من الباطن نحو المستأجر الأصلى ، إذ يلتزم المستأجر من الباطن نحو المستأجر الأصلى بكافة التزامات المستأجر وفقاً لشروط عقد الإيجار من الباطن لا عقد الإيجار الأصلى من استعمال العين فيما أعدت له ، والمحافظة عليها ، وردها الى المستأجر الأصلى عند نهاية

الإيجار من الباطن ودفع الأجرة المتفق عليها فى عقد الايجار من الباطن الى المستأجر الأصلى . ويكون للمستأجر الأصلى حق امتياز المؤجر على منقولات المستأجر من الباطن الموجودة بالعين المؤجرة للوفاء بكل التزاماته وله حق حبسها .

علاقة المستأجر الأصلى بالمؤجر فى حالة الإيجار من الباطن :

الإيجار من الباطن على خلاف التنازل عن الإيجار إذ لا أثر له فى الإيجار الأصلى ولا يتحول هذا الإيجار من المستأجر الأصلى بل يبقى المستأجر الأصلى قائماً ولا يختفى المستأجر فى حالة التنازل ويكون دائناً للمؤجر بجميع الالتزامات التى يرتبها الإيجار الأصلى فى ذمة هذا الأخير ومدينا له بجميع الالتزامات التى يرتبها عقد الإيجار ، ويكون المؤجر ملتزماً بتسليم العين الى المستأجر الأصلى لا للمستأجر من الباطن ، وملتزماً نحو المستأجر لا المستأجر من الباطن بتعهد العين بالصيانة وبضمان التعرض والعيوب الخفية وللمؤجر أن يطالب المستأجر الأصلى بالتزاماته الناشئة من عقد الإيجار الأصلى من استعمال العين فيما أعدت له والمحافظة عليها ومن رد العين عند نهاية الإيجار ، ويكون المستأجر الأصلى مسئولاً نحو المؤجر عن أعمال المستأجر من الباطن ومن ثم تزداد مسئولية المستأجر الأصلى إذ يصبح مسئولا عن أعماله وأعمال المستأجر من الباطن .

الفرع الثانى

إنتهاء عقد الإيجار بإنقضاء مدته

بينا فيما سلف أن الإيجار عقد مؤقت فى ظل القانون ٤ لسنة ١٩٩٦ ومن ثم لابد أن ينتهى بإنتهاء مدته ، وقد ينتهى الإيجار بإنقضاء مدته أو بأى سبب آخر ، ومع ذلك يبقى المستأجر فى العين المؤجرة برضاء المؤجر فيتجدد الإيجار تجديداً ضمنياً بنفس مدته وشروطه .

١ - انتهاء الإيجار بإنتهاء المدة المحددة فى العقد :

أ - هل يلزم التنبيه :

إذا اتفق المتعاقدان على مدة معينة للإيجار لمدة شهر أو شهرين أو سنة أو أكثر من ذلك فإن العقد ينتهى بإنتهاء هذه المدة دون حاجة الى انذار أو تنبيه أو أى إجراء آخر ، ذلك أنه لا يشترط التنبيه بالإخلاء فى المدة المحددة إلا إذا اتفق المتعاقدان على ذلك صراحة . وفى هذا قضت محكمة النقض بأن ـ لما كان عقد الإيجار ينتهى بإنقضاء المدة المتفق عليها بلا إحتياج للتنبيه بإخلاء العين المؤجرة وفقاً للمادتين ٣٨٢ ، ٣٨٣ من القانون المدنى القديم الذى تحكم واقعة الدعوى وأن الإيجار لا يتجدد بإستمرار المستأجر بعد انتهاء المدة منتفعاً بالشئ المؤجر إلا اذا كان ذلك برضاء المؤجر كما هو مفهوم المادة ٣٨٦ من القانون المذكور وكان الواقع فى الدعوى هو أن المستأجر قد استمر واضعاً يده على العين بعد انتهاء مدة الاجارة رغم معارضة المؤجر ، مما يترتب عليه وجوب اعتبار وضع يده بغير سند ، لما كان ذلك فإن الحكم المطعون فيه إذ اعتبر أن ما يتعين القضاء به للمؤجر عن المدة اللاحقة لنهاية عقد الإيجار هو الأجرة المتفق عليها فى العقد يكون قد أعمل حكم هذا العقد خلاف للقانون الذى يقضى بإنتهائه ـ طعن ١٣٤ لسنة ٢٢ ق جلسة ١٩٥٥/١١/٢٤ ، ويعتبر المستأجر بعد إنتهاء المدة الواردة فى عقد الإيجار بغير رضاء المستأجر مغتصباً إذ لا سند له للبقاء فى العين ويجوز الحكم بالإخلاء وقد قضى بأن إذا ذكر فى عقد الإيجاربأن على المستأجر عند إنقضاء مدة الإيجار أن يخطر

المؤجر بنيته فى تجديد الإيجار أو فى انهائه ، ولم يقم المستأجر بإخطار المؤجر بنيته أعتبر الإيجار منتهياً بمجرد انتهاء مدته وأعتبر المستأجر شاغلاً للعين دون سند بعد انتهاء الإيجار. استئناف مختلط ١٩٣٥/١٢/٢٣ م ٤٨ ص ٦٥ - ويجب أن يكون الحكم الذى يصدر بالإخلاء مشمولا بالنفاذ المعجل.

على أن المؤجر وإن لم يكن واجبا عليه التنبيه على المستأجر أى بالإخلاء طالما أن هذا التنبيه غير مشروط إلا أن المؤجر كثيراً ما يلجأ الى تنبيه المستأجر بالإخلاء ليظهر نيته فى أنه لا يريد تجديد الإيجار تجديداً ضمنياً بعد إنتهائه .

وقد يكون العقد محدد المدة إلا أن المتعاقدين يشترطان فى عقد الإيجار ألا ينتهى العقد بإنقضاء هذه المدة الواردة فى العقد ، إلا إذا نبه أحد المتعاقدين على الآخر بالإخلاء قبل إنقضاء المدة بأجل معين وإلا تجدد عقد الإيجار لمدة أخرى ، وهو ما يقع غالباً ، وتفريعاً على ذلك لا يتوقف إنتهاء الإيجار على مجرد إنقضاء المدة المحددة بل لابد من التنبيه من أحد المتعاقدين على الطرف الآخر بالإخلاء فى الأجل المحدد ، فإذا حصل التنبيه إنتهى الإيجار بإنقضاء مدته ، أما اذا لم يعين أجل محدد للتنبيه وجب الرجوع الى نية المتعاقدين ، فإن قصدا الرجوع الى المواعيد المقررة فى المادة ٥٦٣ مدنى وهذا هو الغالب وجب التزام هذه المواعيد ، وإلا وجب إتباع ما قصداه فإن فهم قصدهما ، لم يكن هناك أجل محدد للتنبيه وجاز توجيهه فى أى وقت قبل إنقضاء مدة الإيجار ، عبد الفتاح عبد الباقى فقرة ٢٩٦ ص ٤٥٧ وعند صدور التنبيه من المستأجر أمكن للمؤجر أن يتمسك به ، أما اذا صدر التنبيه من المؤجر أمكن للمستأجر التمسك به .

الجزاء على عدم توجيه التنبيه بالإخلاء فى الميعاد :

إذا لم يحصل التنبيه بالإخلاء ، أو إذا حصل بعد الميعاد المتفق عليه فى العقد ، فإن عقد الإيجار يمتد الى مدة أخرى وهذه المدة مطابقة للمدة الأولى ما لم يتضمن العقد المبرم بينهما إتفاق على مدة أطول أو أقصر عند عدم

التنبيه فيمتد العقد إليهما وفقاً لهذا الاتفاق .

إنتهاء عقد الإيجار رغم عدم تحديد المدة به :

تنص المادة ٥٦٣ من القانون المدنى على أن «إذا عقد الإيجار دون اتفاق على مدة أو عقد لمدة غير معينة ، أو تعذر إثبات المدة المدعاة ، اعتبر الإيجار منعقداً للفترة المعينة لدفع الأجرة» .

وهذا النص يتضمن فروض ثلاثة : ١ - إذا لم يعرض المتعاقدان للمدة . ٢ - إذا عرضا لها ولكنهما لم يعيناها . ٣٣ - إذ عيناها ولكن لم يستطع أيهما إثبات ما اتفقا عليه .

ففى هذه الفروض الثلاثة تكون المدة هى المدة المحددة لدفع الأجرة بحيث إذا اتفقا على أن الأجرة تدفع كل شهر كانت مدة الإيجار شهر واحد قابل للإمتداد .

الفرع الثالث

التجديد الضمنى لعقد الإيجار

تنص المادة ٥٩٩ من القانون المدنى على أن «إذ انتهى عقد الإيجار وبقى المستأجر منتفعاً بالعين المؤجرة بعلم المؤجر ودن إعتراض منه ، أعتبر الإيجار قد تجدد بشروطه الأولى ولكن لمدة غير معينة وتسرى على الإيجار إذا تجدد على هذا الوجه أحكام المادة ٥٦٣ .

ويعتبر هذا التجديد الضمنى إيجاراً جديداً لا مجرد أمتداداً للإيجار الأصلى . ومع ذلك تنتقل الى الإيجار الجديد التأمينات العينية التى كان المستأجر قدمها فى الإيجار القديم مع مراعاة قواعد الشهر العقارى أما الكفالة شخصية كانت أو عينية فلا تنتقل الى الإيجار الجديد إلا إذا رضى الكفيل بذلك» .

والتجديد الضمنى ينعقد ببقاء المستأجر فى العين المؤجرة منتفعاً بها وهذا هو الإيجاب الضمنى ، وعلم المؤجر بذلك دون أن يعترض هو القبول الضمنى ، ولهذا فإن التجديد الضمنى ينعقد بإيجاب وقبول ضمنيين .

شروط التجديد الضمنى :

ويشترط لإنعقاد الإيجار الضمنى أن :

١ - أن يوجد عقد إيجار قديم مبرم بين طرفين وأن يكون هذا العقد صحيح وفى هذا قضى بأن ـ التجديد لا يرد على العقد الباطل ، وإذا كان ما قرره الحكم بشأن مثل عذر التجديد يستقيم الحكم بدونه ، فإن النعى عليه فى هذا الصدد يكون غير منتج ولا جدوى منه ـ طعن ٣٨٥ لسنة ٣٨ ق جلسة١٨/٢/١٩٧٤ .

٢ - أن يكون عقد الإيجار القديم قد انتهى لأى سبب من الأسباب .

٣ - أن يبقى المستأجر مستمراً فى الانتفاع بالعين واستعمالها بعد انتهاء الإيجار السابق أما اذا أخلى المستأجر العين المؤجرة وتأخر فى ردها فلا يتجدد عقد الإيجار ضمنا ولا يكون هذا التجديد إلا بإتفاق صريح .

٤ – أن يكون بقاء المستأجر فى العين المؤجرة بعلم المؤجر ودون إعتراض منه ـ ومن ثم إذا بقى المستأجر فى العين المؤجرة منتفعاً بها دون علم المؤجر فإن ذلك لا يكفى لقيام التجديد مهما طال بقاء المستأجر فى العين . وليس هناك ميعاد معين يجب أن يحصل اعتراض المؤجر فيه ، ولكن يجب ألا يتأخر هذا الاعتراض ، وإلا أعتبر سلوكه مدة طويلة موافقة ضمنية على بقاء المستأجر فى العين ومن ثم يترتب عليها تجديد عقد الإيجار ـ كما أنه ليس للإعتراض شكل معين يجب أن يتم فيه فيصح أن يكون بإنذار رسمى على يد محضر أو بخطاب أو بشكوى إدارى .

٥ – يجب أن يكون الأهلية متوافرة لدى الطرفين المؤجر والمستأجر بحسب أن التجديد الضمنى ليس إلا عقد إيجار جديد ينعقد بين طرفى عقد الإيجار السابق .

الفرع الرابع

إنتهاء الإيجار قبل إنقضاء مدته

ويتحقق ذلك إذا اشترى المستأجر العين المؤجرة ، ففى هذه الحالة ينتهى عقد الإيجار بمجرد وقوع البيع حتى ولو لم يذكر ذلك فى عقد البيع .أو قد يتفق المؤجر والمستأجر فى عقد الإيجار أو فى إتفاق لاحق على عقد الإيجار على إنتهاء عقد الإيجار عند بيع المؤجر للعين فإنه يجب على المستأجر عند البيع إخلاء العين المؤجرة ولو كان عقد الإيجار ثابت التاريخ، وللمشترى أن يتمسك بهذا الشرط ويستفيد من هذا الشرط الذى إشترطه البائع لمصلحته فى عقد الإيجار بمقتضى قواعد الإشتراط لمصلحة الغير ، ولكن يجب على المشترى التنبيه على المستأجر بالإخلاء فى المواعيد المبينة بالمادة ٥٦٣ مدنى ١ وإذا نبه المشترى على المستأجر بالإخلاء قبل نهاية الإيجار فإن المؤجر يلتزم بأن يدفع تعويضاً إلى المستأجر ، ما لم يتفق على غير ذلك ، ولا يجبر المستأجر على إخلاء العين إلا بعد أن يتقاضى التعويض سواء من المؤجر أو من المشترى ، وقد يكون الأمر على خلاف ذلك بأن يتفق المؤجر والمستأجر على أن بيع العين المؤجرة لا ينتهى به الإيجار ، بل يبقى عقد الإيجار سارياً فى حق المشترى الجديد عندئذ يجب على المؤجر إذا باع العين أن يشترط على المشترى إحترام عقد الإيجار ، فإذا لم يفعل فالمشترى غير ملزم بإحترامه إلا إذا كان عقد الإيجار ثابت التاريخ وسابقاً على عقد الإيجار ، أما إذا كان عقد الإيجار غير ذى تاريخ ثابت سابق على البيع ، ولم يتعهد المشترى بإحترام عقد الإيجار كان له أن يلزم المستأجر بالإخلاء بعد التنبيه عليه فى الميعاد القانونى ، رغم وجود الإتفاق بين المؤجر والمستأجر على وجوب سريان الإيجار على المشترى فى حالة بيع العين المؤجرة بحسب أن المشترى ليس طرفاً فى هذا الإتفاق ، ويكون للمستأجر الحق فى الرجوع بتعويض على المؤجر وله أن يبقى فى العين حتى يستوفى هذا التعويض ١ سليمان مرقص فقرة ٢٨١ ص٥٢٩ . وقضى بأن إنقضاء عقد الإيجار

الخاضع للقانون المدنى بإنتهاء مدته ، وجوب مراعاة التنبيه بالإخلاء ، بقاء المستأجر بالعين بعد إنتهاء مدة العقد برضاء المؤجر تجديد ضمنى للعقد بذات شروطه ولكن لمدة غير محددة فيعتبر منعقداً للفترة المحددة لدفع الأجرة ، وجوب مراعاة التنبيه بالإخلاء فى هذه الحالة م٥٦٣ مدنى - طعن رقم ١٧٦٠ لسنة ٥٤ق جلسة ١٩٨٨/٥/٩ .

الفرع الخامس

إنتهاء الإيجار بسبب العذر الطارئ

تنص المادة ٦٠٨ من القانون المدنى على أن ١- إذا كان الإيجار معين المدة ، جاز لكل من المتعاقدين أن يطلب إنهاء العقد قبل إنقضاء مدته إذا وجدت ظروف خطيرة غير متوقعة من شأنها أن تجعل تنفيذ الإيجار من مبدأ الأمر أو فى أثناء سريانه مرهقاً ، على أن يراعى من يطلب إنهاء العقد مواعيد التنبيه بالإخلاء المبينة بالمادة ٥٦٣ ، وعلى أن يعوض الطرف الآخر تعويضاً عادلاً .

٢- فإن كان المؤجر هو الذى يطلب إنتهاء العقد ، فلا يجبر المستأجر على رد العين المؤجرة حتى يستوفى التعويض أو يحصل على تأمين كاف» . هذا النص قد رخص وأجاز للمؤجر والمستأجر إنهاء عقد الإيجار المحدد المدة قبل إنتهاء مدته ، فى حالة ما إذا جدت ظروف خطيرة غير متوقعة وكانت من شأنها أن تجعل تنفيذ الإيجار من مبدأ الأمر أو فى أثناء سريانه مرهقاً .

وهناك شروط معينة يجب توافرها لإنطباق النص وهذه الشروط هى :

أولاً : أن يكون عقد الإيجار محدد المدة ، أما إذا كان العقد غير معين المدة فإنه يعتبر منعقداً للفترة المعينة لدفع الأجرة ويمكن لأى من الطرفين إنهاءه قبل نهاية أى فترة من فترات دفع الأجرة مع مراعاة مواعيد التنبيه المبينة بالمادة المذكورة دون أن يستند إلى العذر الطارئ .

ثانياً : أن يطرأ بعد إبرام العقد ظروف خطيرة ـ ليس بلازم أن تكون هذه الظروف عادة تشمل كل الناس كما هو الأمر بالنسبة للنظرية العامة للظروف الطارئة ، بل إنه يعتد بالعذر الطارئ حتى ولو كان هذا العذر شخصياً . وقد يقوم العذر بالمستأجر مثل ذلك كما تقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى ـ أن يكون محامياً إستأجر مكتباً ثم إضطر إلى ترك المهنة لسبب لا يد له فيه ، وما إعسار المستأجر وموته ونقله إلى بلد آخر إذا كان موظفاً إلا

أمثلة للإعذار الطارئة التى تبرر إنتهاء الإيجار ، ويجوز أن يكون عذراً طارئاً يقوم بمستأجر لطابق مرتفع ليس له مصعداً أن يطرأ على المستأجر بعد إبرام الإيجار مرض قلبى يجعل الصعود إلى الطابق المرتفع خطراً على صحته ، وكذلك الحال لو إن مرض القلب كان موجوداً قبل إبرام الإيجار ولكن المستأجر كان يجهله .

وقد يقوم العذر بالمؤجر ، كأن تحتاج العين إلى ترميمات ضرورية ، وقد جدت الحاجة إلى ذلك بعد إبرام عقد الإيجار وتكون نفقات هذه الترميمات مرهقة فادحة وفى هذا تقول المذكرة الإيضاحية للمشروع التمهيدى ،كذلك قد يكون تنفيذ الإيجار أو الإستمرار فى تنفيذه مرهقاً للمؤجر نفسه ، كما إذا كان قد تعهد بإقامة بناء يكمل به العين المؤجرة ، ثم جدت ظروف غير متوقعة تجعل القيام بالبناء مرهقاً للمؤجر. مجموعة الأعمال التحضيرية ٤ ص٥٩٩ .

ثالثاً : أن تكوم هذه الظروف غر متوقعة . وعلى ذلك فإذا كانت الظروف متوقعة أو يمكن توقعها فلا يعتد به كعذر طارئ ، ومن إذا توقع المستأجر منذ إبرام العقد أنه قد يضطر إلى تركه مهنة المحاماه أو مهنة الطب فليس هذا بعذرطارئ. سليمان مرقص فقرة ٢٨٧ ص٣٩٥ .

رابعاً : أن تجعل هذه الظروف تنفيذ الإيجار مرهقاً . وهو ما يفرق بين القوة القاهرة والعذر الطارئ ، بحسب أن العذر الطارئ يجعل الإيجار مرهقاً ، أما القوة القاهرة فتجعل تنفيذ الإلتزام مستحيلاً ، فإذا أصابت العين المؤجرة إلى ترميمات ضرورية ذات نفقات باهظة فإن هذا يعتبر عذراً طارئاً يجيز للمؤجر أن ينهى عقد الإيجار بعد إنتهاء مواعيد التنبيه القانونية مع إعطاء المستأجر التعويض العادل ، لكن إذا هلكت العين بسبب لايد للمؤجر فيه فإن هذا الهلاك هو ما يطلق عليه القوة القاهرة عندئذ ينفسخ عقد الإيجار ومن المعروف أنه لا تعويض فى حالة الإنفساخ أو التفاسخ . ونسوق على ذلك مثال هو أنه لو أن محام إستأجر مكاناً ليجعله مكتباً للمحاماه لكنه أصيب بمرض أعجزه عن مزاولة المهنة حتى نهاية عقد الإيجار فإنه مما لا شك فيه

أن الخسارة هنا فادحة لأنه يلتزم بدفع أجرة المكان مدة الإيجار كلها دون أن ينتفع به ، فيجوز له فى هذه الحالة أن ينبه على المؤجر بالإخلاء فى الميعاد القانونى فيدفع أجرة المكان مدة الميعاد ويدفع معه تعويض عادل ويتحلل بذلك من عقد الإيجار ، ومن ذلك أيضاً لو أن العين المؤجرة إحتاجت إلى ترميمات ضرورية ولا تتناسب مع الأجرة التى يتقاضاها من المستأجر فهنا يجوز للمؤجر إنهاء عقد الإيجار بالعذر الطارئ بعد التنبيه على المستأجر بالإخلاء فى الميعاد القانونى وإعطائه التعويض العادل .

الأثر المترتب على قيام العذر الطارئ :

إذا توافرت الشروط الأربعة سالفة الذكر قام عذر طارئ بالطرف المرهق يجيز له أن ينهى الإيجار قبل إنقضاء مدته المعينة بالعقد مع ملاحظة أن الإيجار لا ينتهى من تلقاء نفسه لمجرد العذر الطارئ بل القانون أعطى للطرف الآخر ضمانتين أساسيتين :

الضمانة الأولى :

التنبيه عليه بالإخلاء فى المواعيد المقررة قانوناً الواردة بنص المادة ٥٦٣ من القانون المدنى .

الضمانة الثانية :

تقاضى تعويض عادل . وفى هذا جرى نص المادة ١/٦٠٨ من القانون بأن الطرف الذى ينهى الإيجار للعذر الطارئ عليه أيضاً أن يعوض الطرف الآخر تعويضاً عادلاً عند إنتهاء الإيجار قبل إنقضاء مدته .

والتعويض العادل لا يكون باللزوم تعويضاً كاملاً ولكن هو تعويض يقدره القاضى ويراعى فى تقديره أن يقسم الخسارة الناجمة عن إنتهاء الإيجار قبل إنقضاء مدته قسمة عادلة بين الطرفين وهذا يختلف بإختلاف ظروف كل حالة .

فإذا كان المستأجر هو الذى قام به العذر الطارئ فأنهى الإيجار ووجب

عليه التعويض فإن التعويض هنا مصدره عقد الإيجار ومن ثم فهو مضمون بإمتياز المؤجر وبحبس المنقولات الموجودة بالعين ، وبتوقيع الحجز التحفظي .

أما إذا كان المؤجر هو الذى قام به العذر الطارئ فأنهى الإيجار ووجب عليه التعويض فقد جرى نص الفقرة الثانية من المادة ٦٠٨ من القانون المدنى على أن «فإذا كان المؤجر هو الذى يطلب إنهاء العقد ، فلا يجبر المستأجر على رد العين المؤجرة حتى يستوفى التعويض أو يحصل على تعويض كاف» ذلك أن المؤجر مدين للمستأجر بالعويض بموجب عقد الإيجار ودائن له برد العين المؤجرة بموجب عقد الإيجار أيضاً ومن ثم يكون هناك إلتزامان متقابلان .

تطبيقات تشريعية لإنتهاء الإيجار بالعذر الطارئ :

أولا : إنتهاء الإيجار بموت المستأجر :

تنص المادة ٦٠١ من القانون المدنى على أن :

«١ - لا ينتهى الإيجار بموت المؤجر ولا بموت المستأجر .

٢ - ومع ذلك إذا مات المستأجر جاز لورثته أن يطلبوا إنهاء العقد إذا أثبتوا أنه بسبب موت مورثهم أصبحت أعباء العقد أثقل من أن تتحملها مواردهم أو أصبح الإيجار مجاوزاً حدود حاجاتهم . وفى هذه الحالة يجب أن تراعى مواعيد التنبيه بالإخلاء المبينة فى المادة ٥٦٣ وأن يكون طلب إنهاء العقد فى مدة ستة أشهر على الأكثر من وقت موت المستأجر» .

كما تنص المادة ٦٠٢ من القانون المدنى على أن :

«إذا لم يعقد الإيجار إلا بسبب حرفة المستأجر أو الإعتبارات أخرى تتعلق بشخصه ثم مات جاز لورثته أو للمؤجر أن يطلبوا إنهاء العقد» .

يبين مما تقدم أن الإيجار لا ينتهى بموت المؤجر ، ولا بموت المستأجر ، وهذا هو الأصل العام ، فإذا مات المؤجر بقى الإيجار نافذاً فى مواجهة ورثته ويقع على عاتقهم تمكين المستأجر من الإنتفاع بالعين المؤجرة ، وضمان

العيوب التى بالعين ، وضمان التعرض والإستحقاق ، وأيضاً إذا مات المستأجر فإن على ورثته أن يؤدوا الأجرة إلى المؤجر والإلتزام بكافة الحقوق الأخرى . وللمستأجر الحق فى مطالبة أى وارث للمستأجر بهذه الإلتزامات . وهذه القاعدة ليست آمرة ويجوز الإتفاق على مخالفتها على نحو ما أسلفناه بإنتهاء عقد الإيجار بموت المؤجر أو المستأجر . وقد قضت محكمة النقض بإن : مفاد المادة ٦٠١/١ من القانون المدنى أن الإيجار لا ينتهى بموت المؤجر ، بل تنتقل الحقوق والإلتزامات الناشئة عنه إلى ورثته ، وكان مؤدى المادتين ٨٢٧ ، ٨٢٨ من ذات القانون أن إدارة المال الشائع تكون من حق الشركاء مجتمعين ما لم يتفقوا على خلاف ذلك ، وإذا تولى أحد الشركاء الإدارة دون إعتراض من الباقين عدا وكيلاً عنهم . طعن رقم ٥٧٠ لسنة ٤٤ق جلسة ١٩٧٨/٦/٢١ . إلا أن هناك حالات يجوز فيها لورثة المستأجر إنهاء العقد .

أولاً : إذا أصبحت إعباء العقد أثقل من أن تتحملها موارد الورثة فيكون تنفيذ العقد مرهقاً لهم .

ثانياً : إذا أصبح الإيجار مجاوزاً حاجة الورثة وهى مسألة موضوعية متروكة لتقدير قاضى الموضوع حسب ظروف كل حالة .

والإستثناءان المذكوران مقرران لمصلحة ورثة المستأجر ، ومن ثم إذا رغب الورثة فى الإستمرار فليس للمؤجر إجبارهم على إنهاء عقد الإيجار .

ويقع عبء الإثبات على عاتق الورثة .

وقد أشارت المادة ٦٠٢ من القانون المدنى على جواز إنهاء عقد الإيجار بوفاة المستأجر إذا لم يكن قد إنعقد إلا بسبب حرفة المستأجر أو لإعتبارات تتعلق بشخصيه وتفريضاً على هذا إذا كان الإيجار لم يعقد إلا لسبب حرفة المستأجر ثم مات ، جاز لورثته طلب إنهاء الإيجار بحسب أن مباشرة مهنة المستأجر المورث تتطلب كفاية قد لا تتوافر فى ورثته وفى هذا قضى بأن - مفاد المادتين ٦٠١ ، ٦٠٢ من القانون المدنى أن الأصل هو أن الإيجار لا ينتهى بموت المستأجر وأن الحقوق الناشئة عن العقد والإلتزامات المترتبة عليه

تنتقل إلى ورثته وإن كان يحق لهم طلب إنهائه إذا كان لم يعقد إلا بسبب حرفة مورثهم أو لإعتبارات أخرى متعلقة بشخصه إذ قد يكون فى إستمرار الإيجار رغم عدم توفر القدرة لدى ورثته على إستعمال الشيء المؤجر فيما أجر لتحقيقه من أغراض إعنات لهم رأى المشرع إعفاءهم منه ، كما يحق للمؤجر طلب الإنهاء إذا كانت الإعتبارات الشخصية فى المستأجر هى التى دفعت المؤجر إلى التعاقد معه بحيث لا يصلح ورثته للحلول محله فى تحقيق الغرض من الإيجار. طعن رقم ٧٤٤ س٤٤ق جلسة ١٩٧٩/٤/٧ .

وقضى بأن مؤدى المادتين ٦٠١ ، ٦٠٢ من القانون المدنى وعلى ما جرى به قضاء هذه المحكمة أن المشرع جعل القاعدة العامة أن موت المستأجر الأصلى لا ينهى عقد الإيجار ، بل الحقوق والإلتزامات الناشئة عنه إلى الورثة ، أخذاً بأن الأصل فى العقود المالية أنها لا تبرم عادة لإعتبارات شخصية ، وإستثنى من ذلك عقد الإيجار المعقود على ورثة المستأجر وحدهم حسبما تدل على ذلك المذكرة الإيضاحية للمادة ٦٠١ مدنى. طعن رقم ٩٣٠ لسنة ٤٩ق جلسة ١٩٨٤/١١/٢٢ وقضى أيضاً بأنه لا يكفى لإعتبار أن عقد الإيجار لم يعقد إلا لسبب حرفة المستأجر وطلب إنهائه لوفاته بالتطبيق للمادة ٦٠٢ من القانون المدنى. أن تذكر الحرفة فى العقد وإنما يجب أن يثبت منه ومن الظروف التى إكتنفته أن الإيجار إنما عقد بسبب الحرفة ومن نية طرفيه أن الإيجار لم يعقد إلا بسبب حرفة المستأجر أو لإعتبارات أخرى تتعلق بشخصه وأن ما نص عليه فى العقد من وجوب إستعمال العين المؤجرة بنسيوناً إنما هو بيان للغرض الذى إتفق على إستعمال العين المؤجرة فيه وكان هذا الذى إستخلصه الحكم هو إستخلاص سائغ تحتمله عبارات العقد فلا معقب على محكمة الموضوع فى ذلك. طعن رقم ٤٨ السنة ٣٤ق جلسة ١٩٦٧/٦/٢٢.

ثانيا : إنتهاء الإيجار بسبب إعسار المستأجر :

تنص المادة ٦٠٣ من القانون المدنى على أن :

١- لا يترتب على إعسار المستأجر أن تحل أجرة لم تستحق .

٢- ومع ذلك يجوز للمؤجر أن يطلب فسخ الإيجار إذا لم تقدم له فى ميعاد مناسب تأمينات تكفل الوفاء بالأجرة التى لم تحل ، وكذلك يجوز للمستأجر إذا لم يرخص له فى التنازل له عن الإيجار أو فى الإيجار من الباطن أن يطلب الفسخ على أن يدفع تعويضاً عادلاً» . من هذا النص يبين أنه أوجب على المستأجر فى حالة إعساره بأن يقدم للمؤجر فى وقت مناسب يقدره القاضى تأمينات كافية تضمن الوفاء بالأجرة التى لم تحل حتى نهاية الإيجار ، بحيث إذا لم يفعل كان للمؤجر أن يطلب الفسخ .

وهذه التأمينات قد تكون رهن أو كفالة . ويثبت حق المؤجر فى الفسخ سواء كان إعسار المؤجر مشهراً ، أو كان فى حالة إعسار فعلى ، وسواء كان الإيجار معقوداً لمدة معينة ، أو لمدة غير معينة . على أنه يلزم المؤجر فى هذه الحالة بمراعاة مواعيد التنبيه بالإخلاء المنصوص عليها فى المادة ٥٦٣ مدنى - عبد الباقى ص٥٢٨ - مرقس ص٧٤٧ . وإذا حكم بالفسخ فلا يلتزم المؤجر بتعويض المستأجر عن الضرر الذى يصيبه من جراء ذلك .

وقد فرق النص بين ما إذا كان عقد الإيجار يحظر تأجير من الباطن والتنازل عن عقد الإيجار أم لا .

فإذا تضمن العقد شرطاً يحظر فيه على المستأجر التأجير من الباطن أو التنازل عن الإيجار كان للمستأجر أن يطلب من المؤجر التصريح له بالتأجير من الباطن أو التنازل عن عقد الإيجار ، بحيث إذا إمتنع المؤجر كان للمستأجر أن يطلب الفسخ شريطة أن يدفع للمؤجر تعويضاً عادلاً .

أما إذا كان المؤجر قد أجاز للمستأجر التأجير من الباطن أو التنازل عن عقد الإيجار فإنه لا يكون للمستأجر فى هذه الحالة طلب فسخ عقد الإيجار ذلك أنه

طالما رخص له بذلك يستطيع أن يتنازل عن عقد الإيجار أو يؤجر من الباطن حتى يستطيع الوفاء بالأجرة للمؤجر الأصلى .

ثالثا : تغيير الموظف محل إقامته :

تنص المادة ٦٠٩ من قانون المدنى على أن :

«يجوز للموظف أو المستخدم ، إذا إقتضى عمله أن يغير محل إقامته أن يطلب إنهاء إيجار مسكنه إذا كان هذا الإيجار معين المدة ، على أن يراعى المواعيد المبينة فى المادة ٥٦٣ ويقع باطلاً كل إتفاق على غير ذلك» .

قرر المشرع أن نقل الموظف العمومى أو المستأجر بما يقتضى تغيير محل إقامته يعتبر عذراً يبيح له إنهاء عقد الإيجار المحدد المدة قبل إنتهاء مدته ، إذ بقاء المستأجر على الإيجار رغم صدور قرار نقله ينطوى على إضرار به بحسب أنه لن يتمكن بعد نقله من الإنتفاع به .

وثمة شروط يجب توافرها نسوقها على هذا النحو :

الشرط الأول : أن يكون الموظف عاملاً سواء فى الحكومة أو هيئة أو مؤسسة يجوز فيها لرب العمل نقله من مكان لآخر .

الشرط الثانى : أن يرد عقد الإيجار على مسكن لأعلى عين مخصصة لحرفة كمصنع أو متجر .

الشرط الثالث : أن يكون عقد الإيجار معين المدة .

الشرط الرابع : أن ينقل العامل من محل إقامته إلى مكان آخر ويسرى الندب على أحكام النقل أيضاً .

الشرط الخامس : ألا يكون النقل قد تم بناء على طلب المستأجر بحسب أن ذلك يعتبر نقضاً للعقد بإرادة المستأجر المنفردة .

الشرط السادس : ألا يكون النقل معلوماً عند إبرام العقد .

على أنه فى الحالة التى يكون فيها نقل العامل بسبب خطأ من قبله فتسرى

هذه الحالة مع نقله بدون خطئه بحسب أنه لا يمكن القول بأن العامل المخطئ سعى إلى نقل نفسه بخطئه .

الأثر المترتب علي توافر هذه الشروط :

إذا توافرت هذه الشروط جاز للعامل أن يطلب إنهاء عقد الإيجار على أن يوجه قبل ذلك تنبيهاً إلى المؤجر مراعياً فيه المواعيد الواردة فى المادة ٥٦٣ من القانون المدنى .

رابعا : إنتهاء عقد الإيجار بسبب حاجة المؤجر للعين المؤجرة :

تنص المادة ٦٠٧ من القانون المدنى على أن :

«إذا إتفق على أنه يجوز للمؤجر أن ينهى العقد إذا جدت له حاجة شخصية للعين وجب عليه فى إستعمال هذا الحق أن ينبه على المستأجر بالإخلاء فى المواعيد المبينة بالمادة ٥٦٣ مالم يقضى الإتفاق بغير ذلك» .

القاعدة أن المؤجر لا يجوز له إنهاء عقد الإيجار قبل إنتهاء مدته بالإرادة المنفردة بحسب أن القواعد العامة تقتضى أن العقد شريعة المتعاقدين ومن ثم لا يجوز نقضه أو تعديله إلا بإتفاق أطرافه ، فضلاً عن أن هذه القواعد توجب على المؤجر أن يمكن المستأجر بالإنتفاع بالعين المؤجرة طيلة مدة عقد الإيجار . إلا أن النص أجاز للمؤجر الإتفاق مع المستأجر على إنهاء عقد الإيجار فى حالة ما إذا إستجدت له حاجة شخصية للعين . وهذا الإتفاق قد يتضمنه عقد الإيجار نفسه ، أو فى إتفاق لاحق على العقد . ويقع على عاتق المؤجر إثبات توافر الحاجة وهى مسألة موضوعية يقدرها قاضى الموضوع على ضوء مايبين له من القصد المشترك للمتعاقدين. لبيب شنب ص٤٨٧ . ويجب على المؤجر أن ينبه المستأجر فى المواعيد المبينة بالمادة ٥٦٣ من القانون المدنى سواء كان العقد محدد المدة أو غير محدد المدة إلا إذا إتفق الطرفان على مواعيد أخرى للتنبيه فيتعين الإلتزام بها .

تم بحمد الله



فهرس الكتاب

صفحة

الباب الثاني

التنازل عن الإيجار والإيجار من الباطن

الفصل الأول

مطابع رويال
طباعة أوفست
تجليد كمبيوتر
صاحبها ومديرها : محمد بسيوني
خلف ١٦١ ش فرنسا ت : ٨٠٩٠٠٥ اسكندرية